

308409



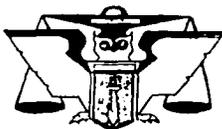
UNIVERSIDAD LATINA S.C. 22

INCORPORADA A LA U.N.A.M

"LA NECESIDAD DE LA AMPLIACION DEL TERMINO
PREPARATORIO DE PRUEBAS EN EL JUICIO
ACTUAL DE CONTROVERSIA EN MATERIA DE
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO".

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADA EN DERECHO
P R E S E N T A ;
C. GRANADOS GUTIERREZ LUZ MARIANA

ASESOR: LIC. ALEJANDRO PEREZ CORREA



MEXICO, D. F.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

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.

PAGINACION DISCONTINUA



UNIVERSIDAD LATINA, S.C.
INCORPORADA A LA U.N.A.M.



Coyoacán México, 13 de junio de 2002

C. DIRECTOR GENERAL DE REVALIDACIÓN
INCORPORACIÓN Y DE ESTUDIOS, UNAM
P R E S E N T E:

La C. GRANADOS GUTIERREZ LUZ MARIANA ha elaborado la tesis profesional titulada “La necesidad de la ampliación del termino preparatorio de pruebas en el juicio actual de controversia en materia de arrendamiento inmobiliario”, bajo la dirección del Lic. ALEJANDRO PEREZ CORREA, para obtener el Titulo de Licenciada en Derecho.

La alumna ha concluido la tesis de referencia, misma que llena a mi juicio los requisitos marcados en la Legislación Universitaria y en la normatividad escolar de la Universidad Latina para las tesis profesionales, por lo que otorgo la aprobación correspondiente para todos los efectos académicos correspondientes.

ATENTAMENTE
“LUX VIA SAPIENTIAS”

LIC. SANDRA LUZ HERNÁNDEZ ESTÉVEZ
DIRECTORA TÉCNICA DE LA
LICENCIATURA EN DERECHO.
CAMPUS SUR

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

México, D.F. a 14 de febrero de 2002.

**LICENCIADA SANDRA LUZ HERNÁNDEZ ESTÉVEZ.
DIRECTORA TÉCNICA DE LA LICENCIATURA EN DERECHO.
PRESENTE.**

Me permito informarle que una vez revisada la tesis titulada "**LA NECESIDAD DE LA AMPLIACIÓN DEL TÉRMINO PREPARATORIO DE PRUEBAS EN EL JUICIO ACTUAL DE CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**" elaborada por Luz Mariana Granados Gutiérrez; he considerado darle el **visto bueno** para los efectos de que se continúen con los trámites correspondientes para la titulación de la misma en la carrera de Licenciado en Derecho; habiendo satisfecho los requisitos establecidos en el reglamento de titulación de esta Universidad.

Atentamente,


Licenciado Alejandro Pérez Correa.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

**A MI MADRE,
POR ENSEÑARME A SER LO QUE SOY,
A TRAVÉS DE TU FORTALEZA COMO MUJER,
TU COMPRENSIÓN Y AMOR COMO MAMÁ
Y TU CONFIANZA COMO AMIGA.
POR NO DEJARTE VENCER PESE A LOS
OBSTÁCULOS.**

**A MI PADRE,
POR ILUSTRARME A TRABAJAR
CON PASIÓN Y DEDICACIÓN,
POR ENSEÑARME A CONSEGUIR
SIEMPRE CON TENACIDAD LO QUE
SE DESEA.**

A DANIEL, POR SER MI HERMANO.

**A MI FAMILIA MATERNA,
POR EL APOYO QUE ME HAN
BRINDADO DURANTE TODA MI
VIDA.**

**A MIS PADRINOS, MI TIO CARLOS, MI TIA
LETY, MI TIA EVA, GERALDINE Y A LOS
PEQUEÑOS,
GRACIAS A DIOS QUE ME LOS PUSO EN
MI CAMINO,
Y GRACIAS A USTEDES POR TODAS SUS
PALABRAS.**

LOS QUIERO MUCHO.

**A PANCHITO Y AGUS (*IN MEMORIAM*),
POR HABERME MOSTRADO EL CAMINO
DE LA HUMILDAD
Y POR EL AMOR QUE LES TENDRÉ
ETERNAMENTE.**

**A MI TIO PACO,
POR SER AMIGO ANTES QUE NADA
Y POR EL CARIÑO TAN HERMOSO
QUE TE TENGO.**

A MI UNIVERSIDAD,

POR LAS ENSEÑANZAS, QUE HAN LOGRADO

PONERME EN EL LUGAR DONDE ME ENCUENTRO.

**AL LICENCIADO ALEJANDRO PÉREZ
CORREA,**

**POR FORJARME COMO PROFESIONISTA
CUIDANDO CADA DETALLE DE MI DESEMPEÑO
LABORAL,**

**ADEMÁS DE HABERME ENSEÑADO A ESTUDIAR
DÍA CON DÍA Y MOSTRARME QUE TODO LO QUE
HAGA DEBO REALIZARLO CON PERFECCIÓN.**

**POR SER EL MEJOR MAESTRO, JEFE Y SOBRE
TODO AMIGO.**

GRACIAS.

A MIS MEJORES AMIGAS:

**MYRIAM,
POR SIEMPRE ESTAR DONDE
TE HE NECESITADO.
GRACIAS POR ESCUCHARME
Y POR TUS PALABRAS DE
ALIENTO.**

**REFUGIO,
POR TU TENACIDAD DE CONSEGUIR
LO QUE DESEAS A PESAR DE TODAS
LAS DIFICULTADES QUE PUEDA
HABER EN EL CAMINO,
Y POR DEMOSTRARME QUE LA VIDA
NO SIEMPRE ES TAN FÁCIL COMO
PUEDE PARECER.**

A LAS DOS, GRACIAS POR SU AMISTAD INCONDICIONAL.

**AL LICENCIADO ELBER SURIANO CASTILLO,
POR ESTAR PENDIENTE DE LO QUE MÁS AMO EN
LA VIDA,
POR SU AMISTAD Y POR EL CUIDADO QUE NOS
HA TENIDO DESDE QUE LO CONOCEMOS.**

UNA DEDICTATORIA ESPECIAL:

**A LOS LICENCIADOS SANDRA LUZ
HERNÁNDEZ ESTÉVEZ, ALMA
MURGUÍA SERRANO, SARA ARELLANO
PALAFOX, ROSALÍO LÓPEZ DURÁN,
ARTURO BERÚMEN CAMPOS Y A TODOS
LOS PROFESORES QUE HAN ESTADO
CONMIGO A LO LARGO DE MI CARRERA, YA
QUE GRACIAS A ELLOS CONSEGUIRÉ LO QUE
HE SOÑADO DURANTE TODA MI VIDA,**

MUCHAS GRACIAS.

LA NECESIDAD DE LA AMPLIACIÓN DEL TÉRMINO PREPARATORIO DE PRUEBAS EN EL JUICIO ACTUAL DE CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

ÍNDICE.

	Página.
Introducción.	I.
Capítulo 1. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.	1.
1.1. Roma.	2.
1.2. Francia.	9.
1.3. España.	13.
1.4. México.	17.
1.4.1. Época Precolombina.	
1.4.2. Época Colonial.	20.
1.4.3. Época Independiente.	25.
1.4.4. Época de Reforma.	26.
1.4.5. Época Revolucionaria.	28.
1.4.6. Época Moderna.	31.
Capítulo 2. LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS JUICIOS DE CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO.	33
2.1. Contrato.	
2.1.1. Elementos que todo contrato debe contener.	35.
2.1.2. Clasificación de los Contratos.	38.
2.2. Arrendamiento.	40.
2.2.1. Elementos esenciales del contrato de arrendamiento.	41.
2.2.2. Elementos de validez del contrato de arrendamiento.	42.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

2.2.3.	Elementos de Eficacia del contrato de arrendamiento.	45.
2.2.4.	Clasificación en particular del contrato de arrendamiento.	
2.2.5.	Tipos de arrendamiento.	46.
2.2.6.	Obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento.	47.
2.2.7.	Tipos de Arrendamiento que establece el Código Civil.	49.
	A. Arrendamiento de bienes muebles.	
	B. Arrendamiento de fincas rústicas.	50.
	C. Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.	51.
2.3.	Proceso.	54.
2.3.1.	Elementos del proceso.	57.
2.3.2.	Principios fundamentales del proceso.	58.
2.3.3.	Unidad fundamental del proceso.	61.
2.4.	Procedimiento.	63.
2.4.1.	Etapas del proceso.	64.
2.5.	Controversia.	68.
2.5.1.	Formas de solucionar conflictos.	69.
 Capítulo 3. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS REFORMAS SUFRIDAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.		 72.
3.1.	Decreto de Rentas Congeladas.	
3.2.	Creación del Título Decimocuarto Bis de las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación.	75.
3.2.1	Exposición de motivos.	76.
3.3.	Creación de las Controversias de Arrendamiento Inmobiliario en el Código de Procedimientos Civiles.	80.
3.3.1.	Exposición de motivos.	82.
3.4.	Análisis comparativo de los diversos Procedimientos en materia de arrendamiento.	89.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Capítulo 4. PROCEDIMIENTO ACTUAL DE LOS JUICIOS DE CONTROVERSI DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.	103.
4.1. Demanda.	105.
4.2. Auto Admisorio de Demanda.	116.
4.2.1. Señalamiento de Fecha para la Audiencia de Ley, Artículo 959 del Código De Procedimientos Civiles.	118.
4.3. Emplazamiento.	119.
4.4. Contestación De Demanda.	128.
4.5. Etapa Probatoria.	133.
4.5.1. Regulación en Capítulo Segundo de la Prueba.	
4.5.2. Momento procesal para ofrecer pruebas.	134.
4.5.3. Regulación en capítulo tercero del ofrecimiento y admisión de pruebas.	135.
4.5.4. Admisión, desechamiento y preparación de pruebas.	136.
4.6. Audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia.	137.
4.6.1. Regulación en título decimosexto bis, artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles.	138.
4.6.2. Regulación en capítulo cuarto de las pruebas en particular.	139.
4.6.2.1. Sección i. De su recepción y práctica. Del capítulo IV, de las pruebas en particular.	
4.6.3. Segunda instancia y ejecución de sentencia.	146.
4.7. Interpretación del artículo 957 que le da la facultad al juzgador para Resolver en forma expedita sobre las controversias.	147.
4.8. Interpretación de los artículos 960 y 961 del Código de Procedimientos Civiles, atendiendo a la naturaleza del procedimiento.	148.
4.8.1. Violaciones procesales que se dan con los artículos 960 y 961 del Código de Procedimientos Civiles.	152.
4.8.1.1. La no-admisión de las pruebas foráneas reguladas por el artículo 300 del Código de Procedimientos Civiles, debido a la naturaleza del procedimiento De las controversias del arrendamiento inmobiliario y sus consecuencias Jurídicas (choque de la naturaleza del procedimiento con el artículo 300 del código adjetivo)	153.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Capítulo 5. LA AMPLIACIÓN DEL TÉRMINO PARA LA PREPARACIÓN DE PRUEBAS Y SUS CONSECUENCIAS PRÁCTICAS.	155.
5.1. El porqué de la necesidad de la ampliación para la preparación de pruebas.	
5.2. Reforma al artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles, sin violentar la naturaleza del procedimiento.	160.
5.3. Consecuencia práctica de la ampliación del término a que se refiere El artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles.	168.
5.4. Consecuencias prácticas por la restricción del mismo.	170.
Conclusiones.	172.
Bibliografía.	176.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

INTRODUCCIÓN.

En el presente trabajo se tratará del juicio de controversia del Arrendamiento Inmobiliario, así como la evolución de dicho procedimiento; considerando principalmente los motivos que llevaron al legislador a realizar las reformas al procedimiento de arrendamiento inmobiliario hasta llegar a las reformas de 1996, mismas que se aplican en la actualidad.

Se tratarán los artículos 957, 959, 960 y 961 del Código de Procedimientos Civiles que vienen insertos en el Título Décimo Sexto Bis; los problemas que en la praxis pueden originar su estricta aplicación, así como los beneficios que de ellos se derivan atendiendo a su buena y correcta interpretación.

También se comentará acerca de las violaciones procesales que se pueden cometer en el procedimiento actual del arrendamiento inmobiliario siendo como consecuencia de ello el tema del presente trabajo, que se traduce en la necesidad de ampliar el término probatorio, toda vez que en el título especial de las controversias del arrendamiento, las partes tienen el derecho a probar los hechos controvertidos con ciertas limitaciones al tomarse en cuenta y como motivo principal la naturaleza del procedimiento, provocando que no se admitan pruebas que puedan ser esenciales para buena determinación del juzgador; como sería el caso de las pruebas foráneas, las cuales por ser de un procedimiento de especial naturaleza no son admitidas, ya que se restringe el periodo para la admisión, preparación y desahogo de las mismas en los artículos reformados que son materia de presente trabajo, en relación con el artículo 300 del Código de Procedimientos Civiles.

Asimismo veremos las contradicciones que se dan en la práctica con las resoluciones que emiten los superiores jerárquicos, como son las salas y hasta los Tribunales Federales, al resolver sobre la ampliación del término de preparación de pruebas, así como la contradicción que se dan en dichas resoluciones sobre la buena admisión y/o desechamiento de determinadas pruebas, como lo son las foráneas.

En consecuencia en este trabajo, se propondrá la ampliación del término para la preparación de pruebas, tomando en consideración que esta propuesta no causa perjuicio ni a las partes, ni a la propia impartición de justicia la cual debe ser de manera expedita y con ello evitar en caer en violaciones procesales, y en el caso de que una vez resuelta la apelación que hubiese sido interpuesta en contra de la sentencia definitiva de primera instancia, el Ad quem ordene que se reponga el procedimiento por haber detectado en el mismo violaciones procesales, o peor aun, que dicha resolución fuera dictada por un Tribunal de Amparo; lo cual va en contra de la naturaleza del procedimiento, ya que como dice el legislador, el mismo se reformó para que fuera ágil y expedito; y con lo anterior se iría a contracorriente, es decir, en contra del principio de economía procesal.

CAPÍTULO I

EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

La historia del arrendamiento o locación, se ha tratado de reconstruir con datos imprecisos, es decir, con ideas hipotéticas, al no tener la certeza de cómo comenzó esta figura. Por lo tanto se ha buscado el nacimiento de la misma, estudiando al pueblo primitivo que vivía en comunidad de tal forma que se impedía el nacimiento de los contratos, con las características de la individualidad con la que se inicia su evolución hasta la actualidad.

Muchos autores dan una descripción fantástica del hombre primitivo como habitante de los bosques, donde muestran la necesidad de los mismos -impulsados por el medio ambiente- de buscar refugio en las grutas abiertas en las montañas cercanas o en las copas de los árboles, -como sabemos se trataban de hombres nómadas-. De ahí pasan a chozas de barro toscamente construidas, ya que van teniendo la necesidad de un lugar en donde habitar. Con esa necesidad comienza el adelanto arquitectónico, apareciendo construcciones de basamentos sólidos, de uno y dos pisos (los cuales eran construidos para una familia). En consecuencia, con el aumento de la población marca el nacimiento de las grandes urbes, y con ello el nacimiento del problema de la escasez de vivienda.

Se origina una figura llamada "Coena culum" en virtud del cual una de las partes daba alojamiento a otra -que no lo tenía- en la propia vivienda.

Existen indicios que en Mesopotamia en el año 4000 y en Babilonia en el año 1690, ambos antes de Cristo, se rentaban las tierras y herramientas agrícolas donde el pago era en parte la cosecha.

Los fenicios vivían del comercio, tenían importantes puertos, por lo que basaban su desarrollo en el arrendamiento de embarcaciones dedicadas a dicha tarea.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En Egipto el antecedente del arrendamiento se encuentra en las personas que habían sido favorecidas por los gobernadores dándoles a trabajar las tierras, mediante el sistema de renta conocido como "Emphyteuta" (figura que se verá más adelante), teniendo como pago parte de la cosecha. Posteriormente en Inglaterra se adoptó el arrendamiento de tierra a largo plazo.

En la época del Feudalismo, el señor feudal era el único que daba la tierra a los siervos y colonos para cultivar, con la condición de dividir los frutos y productos agrícolas (como pago).

Otros autores, consideran que el arrendamiento surge cuando la propiedad privada llega a formar parte de las instituciones jurídicas que componen la vida de los pueblos, además de la necesidad de vivienda por el crecimiento de las poblaciones, la cual va adquiriendo importancia con la habitual contratación cotidiana, es decir, se acentúa la celebración de este acto jurídico que tenía como características el uso y goce de un objeto que no era propiedad del poseedor.

Paralelamente, se desarrollan las locaciones en "predios rústicos", como consecuencia de la existencia anterior de la esclavitud.

Todas estas consideraciones, se deben a interpretaciones hechas por autores sobre la evolución histórica, no sólo del arrendamiento, sino de la sociedad en particular; no existe la certeza de la evolución de esta figura, al realizarse estudios con meras suposiciones deductivas.

1.1. ROMA.

Como sabemos, Roma es la cuna del derecho, en consecuencia se tratará como parte de este capítulo, al arrendamiento como acto jurídico y las diversas modalidades de este.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Existía el arrendamiento que era celebrado por medio un contrato, (“*convenciones destinadas a crear obligaciones que han sido sancionadas y nombradas por el derecho civil*”¹ dichas convenciones o pactos, eran acuerdos de voluntades de dos o más personas que tenían como fin inmediato la creación de una o más obligaciones; las cuales al llevar un nombre técnico, y tener como consecuencia una acción, se les denominaban contratos); dicho contrato era celebrado con demasiada formalidad y daban obligatoriedad a todos los actos jurídicos al ser celebrados por las personas que tenían la capacidad para contratar; así, en los contratos verbales lo que predominaba era la solemnidad, perfeccionándose el acto jurídico con palabras solemnes que eran fijadas por el *ius civile*, ejemplo de ello se encontraba el *negotio per aes et libram*², donde las formas contractuales nacían como resultado de un ritual jurídico, en el cual tomaban parte las personas que se obligaban, cinco testigos y una persona que sostenía una balanza y pesaba; según las palabras que se pronunciaran y después de tocar la balanza con un pedazo de bronce, las partes quedaban vinculadas y obligadas las unas a otras.

En consecuencia los contratos iban naciendo e iban perfeccionándose en la vida jurídica romana; como por ejemplo, los contratos del derecho civil primitivo tienen una fisonomía distinta a la de los contratos de buena fe, posteriores en fecha; es decir como los señalamos anteriormente, los contratos verbales que eran los contratos más primitivos, estaban regulados por demasiadas solemnidades las cuales les daban valor jurídico pleno y que en caso de que no se realizaran exactamente como estaba establecido con las palabras precisas que se tuvieran que pronunciar, dicho acto resultaba nulo o inexistente.

Como en un principio la vida de los romanos estaba basada en la agricultura y en la guerra; ruda y tosca era su vida; por lo tanto de la misma forma eran sus contratos. Posteriormente, al relacionarse con otros pueblos su vida cambió, reflejándose éste en el desarrollo de los contratos: se separan del formulismo y rigor antiguo para regirse más por la buena fe y la equidad.

¹ BRAVO VALDES Beatriz. *Segundo Curso De Derecho Romano*. Editorial PAX MÉXICO. Librería Carlos Césarian, S A. México. 1984. p.33.

² *Ibidem* P. 95

Por tanto, los contratos se distinguían en cuatro clases: los que se perfeccionaban por la entrega de la cosa u objeto, por las palabras, por las menciones escritas y por el simple consentimiento, que fueron clasificados de la siguiente manera: **VERBIS; LITTERIS; RE; CONSENSU**³.

- **VERBIS**.- Estos contratos se perfeccionaban por medio de las palabras, realizando ciertos requisitos que el propio contrato a celebrar necesitaba; como la *doctio dotis* (contrato por medio del cual la mujer o quien tuviera sobre ella la patria potestad, se obligaba a contribuir a las cargas económicas del matrimonio, dicho contrato se perfeccionaba con la declaración unilateral del constituyente, por que con el silencio del futuro marido se consideraba como aceptada tácitamente)⁴, el *iusiurandum liberti* (contrato conocido también como *promossio iurata liberti*, que consistía en el juramento que hacía el liberto –que eran aquellas personas que habiendo sido esclavos, a través de la manumisión se les devolvía la libertad; la manumisión era la acción de dar libertad, mientras duraba la esclavitud se estaba bajo la mano y potestad del señor y se libraban de este poder a través de la manumisión- al patrono de prestarle servicios en agradecimiento por haber sido manumitido) y la *estipulatio*⁵ (consistía en una pregunta solemne hecha por el estipulante: “*dari spondes*” –con la indicación de la cantidad de dinero o cosa-, seguida de una respuesta dada por el promitente: “*spondeo*”. Con dicha formalidad las partes estaban obligadas el uno al otro y en caso de incumplimiento se ejercitaba la *actio iuris civile*).

- **LITTERIS**⁶.- Estos se perfeccionaban por medio de menciones escritas, llamadas *nomina transcriptitia*, que significa “nombres que son transcritos”, que eran nombres de los deudores que aparecían en el *codex* o libro de caja del acreedor, con las cantidades que le eran adeudadas.

³ *Ibidem*. P. 104

⁴ *Ibidem*. P. 108

⁵ *Ibidem*. P. 109

⁶ *Ibidem*. P. 123

- **RE**⁷.- Estos se perfeccionaban por la entrega de la cosa (re) al ser considerada que nadie estaba obligado a devolver si previamente no había recibido, como el comodato, mutuo, depósito, prenda.

- **CONSENSU**⁸ o consensual.- Los cuales, para su perfeccionamiento sólo se necesitaba el consentimiento de las partes; estos contratos eran todo lo contrario a los contratos formales y solemnes del antiguo derecho civil romano. La interpretación de éstos, debía ser y arreglarse según la equidad; pudiendo el juez, dictar una sentencia justa, interpretar la voluntad de las partes y no atenerse sólo a la forma externa del mismo acto.

La interpretación de los contratos era de gran importancia en materia procesal, al darle pauta al juzgador de interpretar el consentimiento de las partes para poder tomar una determinación y no únicamente al acto jurídico celebrado entre ellas. Dentro de estos contratos se encuentra la compraventa, la sociedad, el mandato y el **"arrendamiento"**, mismo que a continuación estudiaremos.

Al contrato de arrendamiento en Roma se le llamaba **locatio-conductio**, estaba clasificado dentro de los contratos Consensu, que sólo se basaba en la buena fe de las partes a contratar. Por lo tanto, se definía como:

*"el arrendamiento, (locatio conductio) es un contrato por el cual una de las partes se obliga a procurar a la otra, el uso y disfrute temporal de una cosa, o a la prestación de determinados servicios o a la ejecución de una obra, a cambio de una determinada cantidad de dinero llamada merces".*⁹

Otra definición de arrendamiento o locatio conductio es, aquel contrato por el cual una persona –llamado locator- se compromete con otra –llamada conductor- a procurarle el goce temporal de una cosa, la prestación de una serie de servicios o la realización de una obra determinada mediante una remuneración en dinero¹⁰.

⁷ Ibidem P 129

⁸ Ibidem P 146

⁹ BIALOSTONKY, Sara: *Panorama Del Derecho Romano*, Editorial UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, Mexico 1990, p 167

¹⁰ BRAVO VALDES Beatriz, Op Cit p 163

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Al conductor solía denominársele colonus cuando arrendaba tierra para cultivarla e inquilinus cuando se trataba de una finca¹¹; por lo tanto el arrendamiento de inmuebles, tanto urbanos como rústicos, fue un contrato muy difundido desde épocas remotas.

Los elementos del arrendamiento¹² son:

a.- La **COSA**.- que eran todas las cosas **IN COMMERCIIUM**, corporales o incorporeales, **muebles o inmuebles**, que fueran inconsumibles, también podían ser objeto del arrendamiento, determinados servicios (operae) o una obra (opus); más no así las actividades liberales.

b.- El **PRECIO**.- o **MERCES** que debía ser pagada en dinero al vencimiento del contrato, salvo pacto en contrario; además debía ser determinado y serio.

De tal manera, que este contrato se formaba desde que existía acuerdo de voluntades acerca de la **merces**; se trataba de un contrato bonae fidei, causal, oneroso y sinalagmático perfecto, así como bilateral.

Este contrato se distingue en tres modalidades:

1.- **El arrendamiento de servicios**. (locatio conductio operarum). Este era un contrato por el cual una persona (locator) se comprometía a prestar temporalmente sus servicios a cambio de que otra persona (conductor) le pagara una merces.

2.- **El arrendamiento de la obra** (locatio conductio operis). Se daba este contrato, cuando una persona (conductor) se comprometía a ejecutar una obra a cambio de que la otra (locator), le pagara cierta retribución en dinero (merces). Cabe destacar, que el objeto de este contrato no era el trabajo humano, sino la obra ya terminada, de igual manera este contrato implicaba la dirección intelectual y coordinación por parte del locator de las actividades materiales para la obtención de la obra.

¹¹ Idem

¹² Ibidem, p p. 165 y 166

3.- “El arrendamiento de cosas” (*locatio conductio rerum*). Era aquel contrato por virtud del cual una persona, el arrendador (*locator*) se obligaba a procurar al arrendatario (*conductor*) el uso y disfrute de una cosa a cambio del pago en dinero (*merces*) que éste le hiciera. En este caso la cosa podía ser propia o ajena, debido a que en el arrendamiento no se transmite la propiedad, sino solo una simple detentación del objeto, el cual podía tratarse de bienes muebles o inmuebles.

Las obligaciones del arrendador o locator eran:

- Entregar o poner a disposición del conductor la cosa en tiempo y lugar convenidos.
- Verificar o pagar gastos y reparaciones necesarias para que el conductor pudiera disfrutar el objeto en las condiciones estipuladas.
- Garantizar contra la evicción y vicios ocultos.
- Responder de daños y perjuicios que el locator o personas sujetas a su patria potestad, causaran al arrendatario; así como daños que le causare el nuevo propietario por lanzamiento al conductor.
- Pagar tributos y gravámenes sobre la cosa, en caso de pérdida de la cosa, el arrendador corría con los riesgos, solo en caso fortuito o fuerza mayor.

La acción que tenía el conductor para exigir al locator el cumplimiento de las obligaciones, era la **ACTIO CONDUCTI**.¹³

Las obligaciones del arrendatario o conductor eran:

- Pagar la *MERCES* en lugar, tiempo y forma convenidos, salvo pacto en contrario por periodos vencidos, esto por el disfrute del bien objeto del arrendamiento.
- Servirse del objeto de arrendamiento conforme a lo convenido o a la naturaleza o destino de la cosa.
- Cuidar la cosa, ya que el pater familias, respondía hasta por culpa leve.
- Pagar gastos ordinarios de conservación de la cosa arrendada.

¹³ *Ibidem* p 168

- Restituir la cosa arrendada a la llegada del término o condición.

La acción que tenía el locator para exigir al conductor el cumplimiento de las obligaciones, era la **ACTIO LOCATI**.

En este tipo de contratos, existían excepciones como lo es la *relocatio tácita* (tácita reconducción) que se daba cuando las partes a la llegada del término del arrendamiento, seguían comportándose como si el contrato estuviera en vigor, entendiéndose prorrogado en las mismas condiciones, sin plazo determinado. De igual manera otra excepción era la *aparcería*, el cual era un contrato donde el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el arrendatario o *colonus partiaris*, el goce temporal del terreno agrícola, a cambio de cierto porcentaje de los frutos obtenidos.

La *extinción* de este tipo de contrato se daba por: llegada del término o condición, por la voluntad de las partes, excepto *relocatio tácita*¹⁴ en ambos casos; la destrucción o pérdida del objeto, incumplimiento en el pago de la merces durante dos años; deterioro o cambio del destino de la cosa o la necesidad del propietario de usar el objeto arrendado.

Cabe señalar que los tres tipos de *locatio conductio* anteriormente mencionados, tienen como semejanza el proporcionar temporalmente y mediante remuneración, el objeto o el producto del trabajo.

En consecuencia, podemos concluir que la locación tiene casi las mismas características del arrendamiento actual ya que nos basamos en las figuras jurídicas romanas para darles nombre a nuestros actos jurídicos. Por lo que consiguientemente trataremos el arrendamiento en Francia, ya que el derecho francés, al igual que el romano, influyó en nuestro derecho y por supuesto en los ordenamientos legales que ahora nos rigen.

¹⁴ *Ibidem* p.167

1.2. FRANCIA.

A continuación, trataremos de manera breve los antecedentes de Francia respecto del tema en estudio, como sabemos, nuestro derecho tiene influencia del derecho Francés y por supuesto del Código Napoleónico.

Como antecedentes del arrendamiento podemos mencionar a éste código, decretado con fecha 5 de marzo de 1803 y promulgado el 15 de marzo del mismo año ¹⁵; el cual contaba con 123 artículos referentes a la locación o arrendamiento, que van de los artículos 1708 al 1831, mismo que se encuentra dividido en cuatro capítulos referente a lo siguiente:

El 1er. Capítulo, contenía disposiciones generales, relativas a la definición del arrendamiento o locación y división de la misma.

El 2º. Capítulo, estaba dedicado a la casa (inmuebles para habitación), el cual se desprendía diferentes secciones como:

- a) Las normas comunes a la locación de la casa y bienes rústicos.
- b) El predio rústico, fueran arrendamientos rurales o colonias parcelarias. Esta sección, tiene como antecedente inmediato, el Código rural Francés del 28 de Septiembre de 1791, que establece normas que limitan la venta de los inmuebles cuando estaban locadas y no aceptaban la tácita reconducción.
- c) Esta trataba de casas de mediería y aparcerías rurales.

El 3er. Capítulo, es relativo a la locación de obra o industria, separado de la locación de servicios domésticos y operarios, transporte por agua y por tierra.

Y el 4º. y último capítulo, trata de la locación en todo tipo de sociedades.

Desgraciadamente, no es posible encontrar un antecedente específico de Francia con respecto de la locación o arrendamiento, como en todos los países investigados la mayoría de

¹⁵ BONNECASE Julien. *Tratado Elemental De Derecho Civil*. Biblioteca. Clásicos del Derecho. Vol. 1; Editorial Harla; México, 1997; p p 970-977

los autores manejan como antecedentes al Derecho romano; sin embargo mencionaremos de manera más completa el contenido del Código de Napoleón.

Este código ¹⁶ tuvo diversas formas del arrendamiento, como el arrendamiento de cosas y de obras. Asimismo, maneja las diversas especies de arrendamiento como el "alquiler", que se le denominaba así al arriendo de cosas muebles o inmuebles; el arrendamiento rústico, el de predios rurales y otras especies como el arrendamiento de servicios, aparcería de ganado y presupuestos de obra, los cuales tenían reglas particulares. También existía el arrendamiento de bienes nacionales, tratándose de bienes propiedad de los municipios y establecimientos públicos.

El Código de Napoleón, definía al **arrendamiento de cosas**¹⁷ como un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer que la otra goce de una cosa durante cierto tiempo y mediante un precio cierto y determinado.

Con éste código era factible arrendar toda clase de bienes muebles e inmuebles (hasta los nacionales). También se podía arrendar cosa ajena a través del subarriendo.

La renta podía ser de manera módica, por lo cual, el arrendamiento muchas veces se asimilaba al mutuo o a la donación, de igual manera podía ser en dinero o en especie, el último se daba cuando se trataban de bienes rústicos, al pagarse con parte de la cosecha; aquí no importaba la cantidad, fuera poca o excesiva, lo que importaba era que las partes estuvieran de acuerdo.

Tenía como **obligaciones del arrendador**¹⁸, las siguientes:

- 1) Entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- 2) Mantener la cosa en estado de servir para el uso para el cual fue arrendada.

¹⁶ Ibidem. p.971.

¹⁷ Idem

¹⁸ Idem

- 3) Hacer que durante el tiempo que durara el arrendamiento, el arrendatario gozara de manera pacífica la cosa.
- 4) En caso de bienes rústicos, debía asegurar la permanencia de la cosa y la calidad de las plantaciones.

El arrendatario tenía las siguientes obligaciones:

- a) Usar la cosa arrendada como buen padre de familia y según el destino dado a la misma, se presumía por el acuerdo de voluntades o dependiendo de las circunstancias de la cosa, a falta de estipulación expresa. Respecto de la expresión "como buen padre de familia", ordenaba la ley que mantuviera la cosa como debía serlo y que tomara, para su conservación, las mismas precauciones que un buen propietario tomaría respecto de las suyas.
- b) Pagar el precio del arrendamiento en términos convenidos, para lo cual tomaban muy en cuenta el término "como buen padre de familia" para que cumplieran con lo contratado.

En el arrendamiento del derecho francés, se contemplaba la figura de los "riesgos" que estaban a cargo del arrendador; pero en caso de bienes rústicos, sobre quien se ejercía la carga de la prueba, era del arrendatario; dichos riesgos eran llamados "casos fortuitos ordinarios" los cuales debían tener una estipulación expresa en el contrato celebrado, como por ejemplo el granizo, rayo, helada, o caída de flores de la vid. Además, el Código de Napoleón comprendía los "casos fortuitos extraordinarios" como la guerra o inundaciones; se les llamaba así porque no era común que las ciudades sufrieran ese tipo de catástrofes, los cuales en ocasiones se podían ejercitar en contra del arrendatario.

Este Código también manejaba la extinción del arrendamiento, la cual se daba por la variación del uso de la localidad arrendada (como sucede en nuestro derecho). En caso de que el arrendador pretendiera ocupar la localidad arrendada, tenía que dar aviso al arrendatario con anticipación, esto salvo pacto en contrario (lo que no sucedía en el derecho romano, en donde no se tenía que pactar en el contrato ni mucho menos dar aviso).

En caso de arrendamientos de bienes rústicos, no se estipulaba el término del contrato, al ser considerado como tal, el tiempo suficiente para que el arrendatario recogiera sus frutos y no importando el plazo que tardara (no como los romanos que si no se estipulaba, se entendía hecho por cinco años). Para dar por terminado este tipo de contrato, se necesitaba un aviso por escrito de una de las partes a la otra, con seis meses antes del término, al igual que en nuestro derecho, se aplicaba la tácita reconducción.

En consecuencia, el arrendamiento en el derecho francés, tiene como características, las siguientes:

- 1) Duración temporal.- por que si se hubiera hecho por perpetuidad se trataría de una enajenación, y sólo admite arrendamientos temporales. (Anteriormente a la revolución francesa se admitían los arrendamientos perpetuos, lo que provocaba que el arrendatario se transformara en el propietario de la cosa, supuestamente arrendada).
- 2) Es de carácter oneroso.- por esta operación se obtenía un precio cierto y determinado (como ya vimos, puede ser en dinero o en especie, según fuera el caso).
- 3) El modo de fijar el precio.- (también llamado loyer, fermage, salaire, gage, entre otros, dependiendo del tipo de arrendamiento) era en proporción al tiempo, mientras más dure el arrendamiento, más aumenta el total del precio, se calculaba por unidad de tiempo: por hora, día, mes o año.

Actualmente ¹⁹ en el derecho francés, se manejan tres tipos de arrendamiento:

1.- Arrendamiento de capitales, en donde el objeto arrendado es un capital (suma de dinero), en el cual el propietario del capital lo pone a disposición de otra persona por tiempo determinado, mediante un precio proporcional a éste, llamado interés (gage).

¹⁹ PIANOL Marcel y RIPERT Georges: *Derecho Civil*. Biblioteca, Clásicos del Derecho: Vol. 8. Editorial Harla; México, 1997; p. 981.

2.- Arrendamiento de obra, en donde el objeto del arrendamiento es la actividad o fuerza de trabajo que posee una persona, aquí al precio se le llama salario (salaire).

3.- Arrendamiento de cosas, en donde al objeto del arrendamiento se le llama alquiler o renta (loyer ó fermage).

En este derecho todas las cosas muebles o inmuebles, pueden ser susceptibles de arrendamiento. Las primeras pueden ser los caballos, coches, bicicletas, vestidos, disfraces, etcétera. Respecto de las segundas, se estipula que pueden arrendarse todos los inmuebles por naturaleza, como las tierras, casas, etcétera.

Como indicamos, el contrato puede ser que sea por tiempo indeterminado, por la sola voluntad de las partes; el Código Civil Francés no establece nada acerca del término de este contrato, sólo hace una vaga alusión a la existencia de un límite, al decir que el arrendamiento de cosas produce efectos durante cierto tiempo, pero no indica cifra alguna. Sin embargo se sigue la regla de una ley de los primeros años de la revolución y en el decreto del 18 al 29 de diciembre de 1790 que prohíbe los arrendamientos perpetuos, señalando como tiempo límite la cifra de 99 años y para los arrendamientos vitalicios, solamente durante tres generaciones; disposición que se encuentra vigente y que se considera complemento del código civil.²⁰

1.3. ESPAÑA.

Para España, el contrato de arrendamiento también es considerado como un contrato traslativo de uso o de disfrute, es decir, donde el otorgante sin transmitir el dominio de una cosa, cede a otra u otras personas el uso, goce o utilidad de la misma.

Como sabemos el Derecho tiene su base en Roma; y España, no es la excepción.

El derecho español considera ²¹ al arrendamiento o locación como aquel contrato que tienen de común ceder el uso o goce de algo mediante un precio. Asimismo, para éste, puede

²⁰ PLIANOL, Marcel. *Ibidem*: p p 980-1014

²¹ CASTAN TORRESAS José, *Derecho Civil Español, Común Y Especial*, Tomo Cuarto Derecho De Obligaciones, Las particulares relaciones obligatorias, Editorial REUS, S. A. Decimo quinta Edición, Madrid, 1993, p.278

ser objeto de esa cesión de uso, las cosas (corporales e incorpóreas, muebles o inmuebles), los servicios de una persona (mccánicos o intelectuales), y la actividad dirigida a realizar una obra.

El Código Español no da una definición genérica del arrendamiento; de hecho, la definición que se maneja es sólo una síntesis donde se yuxtaponen las características generales, así como las distintas especies del arrendamiento, (la cual es distinta dependiendo de cada autor) como por ejemplo para Zachariae, existen tres especies de arrendamiento y dice que el arrendamiento es un contrato por el que una de las partes se compromete, mediante un precio que la otra se obliga a pagarle, o a procurar a ésta el uso o goce temporal de una cosa (locatio rerum), o a prestarle temporalmente sus servicios (locatio operarum), o a hacer por cuenta de ella una obra determinada (locatio operis) ²². Los autores españoles toman en cuenta para su definición los mismos conceptos y clasificaciones del derecho romano, dándole solamente el toque particular de cada autor.

En el derecho español, no se da una definición propia del arrendamiento, sin embargo trata de dar una definición a cada especie de arrendamiento y a las partes que intervienen en él; pero cabe señalar que todas las especies tienen las mismas características, es decir, que se trata de un contrato oneroso, bilateral, conmutativo, traslativo de uso y temporal.

A continuación, daremos la definición que enmarca el Código Español del arrendamiento de cosas: Define el Código Civil diciendo que en el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. ²³

Como todos los contratos de arrendamiento, (así como contratos en general) cuenta con elementos esenciales que son:

- **El precio cierto**, que es fijado en relación con la duración del contrato.

²² *Ibidem*, p. 279.

²³ *Ibidem*, p. 281

- **La duración temporal**, que quiere decir que este contrato no puede ser perpetuo, pero si puede que se pacte un tiempo determinado para su duración.

Los antecedentes en el arrendamiento de cosas según el derecho español, datan de la época del antiguo Lacio (pequeña ciudad de Italia), en donde no se daba el arrendamiento de inmuebles, por que todo ciudadano tenía domicilio propio sobre un terreno concedido por el estado, cuidando sus tierras y ganados; por lo tanto, desde entonces sólo se daba el arrendamiento de semovientes.

En consecuencia, el arrendamiento de inmuebles fue conocido hasta después de las guerras púnicas, ya que llegaron a Roma un gran número de extranjeros.²⁴

En la Edad Media, el arrendamiento tenía como característica la perpetuidad.

Cuando los Códigos y Leyes de principios de siglo XIX abolieron la propiedad señorial, el contrato de arrendamiento adquirió gran importancia naciendo a la vida jurídica en el derecho español mediante el Decreto de 8 de junio de 1813 sobre arrendamientos rústicos y la Ley de 9 de abril de 1842²⁵ sobre arrendamientos urbanos, regulándose de esta manera el arrendamiento inmobiliario, dándole absoluta libertad contractual al propietario; a esto se le llamó **tendencia ultraliberalista** (que es actualmente aplicada en el Código Civil de España), dicha tendencia le da derecho al dueño para imponer sin traba alguna el precio que estime conveniente; lo que produjo como consecuencia que se diera el abuso de la renta convirtiéndose en usura. También le daba potestad al dueño para prohibir los subarrendamientos, así como al comprador de la finca o tierra arrendada de destruir el arrendamiento existente no inscrito; con lo que inicia el arrendamiento inmobiliario.

Cabe mencionar que el arrendamiento de inmuebles tiene como modalidades las **FINCAS URBANAS** --llamado inquilinato o alquiler- concepto que la ley especial de arrendamientos urbanos reserva esta denominación para el arrendamiento de viviendas; y las

²⁴ Ibidem, p 285.

²⁵ Ibidem, p 286.

FINCAS RÚSTICAS –colonato- y el de minas –partido-. Haciendo notar, que generalmente las primeras se arrendaban sólo para el uso y las segundas para el uso y disfrute.

A pesar de que no existe un antecedente específico del arrendamiento inmobiliario en España y que la mayoría de los datos históricos se refieren al Derecho Romano, expóndremos brevemente la evolución legislativa en materia de arrendamiento de fincas urbanas.

Comenzando con decir que el arrendamiento de fincas rústicas en la legislación española nació de la necesidad de dotar de una serie de regulaciones respecto del arrendamiento para los predios urbanos que constituyeron un desenvolvimiento y derogación de las reglas generales sobre el arrendamiento de cosas; por ejemplo la reglamentación que se estableció sobre esta materia en Cataluña no se estableció en otros fueros ²⁶; en la que explica que el carácter agrario de las legislaciones se constituye por intentar proteger, principalmente, a los propietarios contra los abusos de sus inquilinos.

Posteriormente, el establecimiento de la Corte en Madrid dio origen a una legislación que limitaba los derechos de los propietarios de fundos urbanos, la cual perdió su vigor cuando se restableció la libertad contractual (**tendencia ultraliberalista**) mediante la ley de 9 de abril de 1842.

Finalmente, España establece en su Código Civil (a imitación del Código Francés e Italiano) las dos primeras secciones del capítulo II, título VI, libro 4.º, relativas a las reglas comunes de los arrendamientos de fincas rústicas y urbanas, dedicando la Sección 4.º a las disposiciones especiales para el arrendamiento de predios urbanos. Dada la escasez de habitaciones, en virtud de la aglomeración en las ciudades que se agudizó durante los años de la primera guerra mundial y la posguerra, provocó que se publicaran disposiciones extraordinarias encaminadas a **proteger a los inquilinos contra el despido y el aumento abusivo del alquiler**, por lo que con el decreto de 29 de Diciembre de 1931, se reguló lo relativo a los arrendamientos urbanos en general y el decreto de 21 de enero de 1936 regulaba el arrendamiento de locales destinados al comercio o industria.

²⁶ Ibidem, p p.336-343

Es decir, como consecuencia de las normas creadas con la finalidad de proteger a los inquilinos, se trató de preservar los derechos de los arrendadores. ante los posibles abusos de los arrendatarios; y con después, con la tendencia ultraliberalista, se buscó conservar los derechos inquilinarios ante el cobro excesivo de la renta en virtud de que las partes establecían libremente las condiciones y términos de los contratos.

Es necesario que mencionemos que sólo los que tenían capacidad mínima necesaria podían contratar, por exclusión, aquellas personas que no podían hacerlo eran los menores no emancipados, los locos, sordo mudos y los pródigos. De igual manera podían contratar aquellas personas con capacidad y que no fueran dueños del objeto a arrendar, pero que tuvieran el goce transmisible de la cosa. como los usufructuarios y aquellas personas que tuvieran la administración, legal o voluntaria de bienes de otras personas (algunas de estas reglas se aplican en la actualidad en nuestro derecho).

1.4. MÉXICO.

A continuación, expondremos de manera breve, como se daba en la práctica el arrendamiento en cada una de las épocas históricas de nuestro país; de igual manera veremos el momento en que surge reglamentación acerca de la solución de controversias en relación con la materia del arrendamiento.

1.4.1. ÉPOCA PRECOLOMBINA.

Como sabemos, el derecho indígena era un derecho consuetudinario, verbal mas no escrito y con la conquista se fueron abandonando las costumbres para adoptar las europeas.

La historia de Mesoamérica se encuentra dividido en tres periodos ²⁷:

- 1.- preclásico.
- 2.- clásico.
- 3.- posclásico.

²⁷ GONZALEZ BLACKALLER C. Y GUEVARA RAMIREZ I. *Síntesis De Historia De México*. Editorial Hereto, S.A., México, 1962 P.P.23-90

En el primero de ellos, que abarca del año 3000 al 1800 a.C.²⁸, principia la sedentarización de los primeros agricultores y termina con el inicio de las grandes urbes o centros ceremoniales. En este periodo se tenía como actividad primordial la agricultura como labor recolectora, la horticultura, la alfarería, la construcción de centros ceremoniales, mercados, rutas mercantiles, la escritura, el papel basado en corteza de amate, desarrollaron el calendario y tuvieron conocimientos astronómicos, se comenzó con la instalación de pequeñas aldeas con una elemental e incipiente organización social a consecuencia de la necesidad de mutua protección entre los primeros grupos sedentarios a levantar sus viviendas cerca de sus campos de cultivo, a las orillas de los lagos o de los ríos, surgiendo así las primeras aldeas y el desarrollo de culturas como la OLMECA.

Vivían en chozas construidas de barro, paja y troncos agrupados en pequeñas aldeas agrícolas, sus relaciones comerciales se redujeron al intercambio de productos entre las aldeas vecinas, posteriormente estas pequeñas aldeas se transformaron en villas, lo cual repercutió sobre la organización política y social de las mismas.

En el segundo se dio el máximo florecimiento de la civilización mesoamericana, se desarrollaron las culturas de TEOTIHUACAN, TAJIN, PATZCUARO, XOCHICALCO, etcétera; que implicaba un desarrollo social, político, religioso y jurídico. Por lo cual, la urbanización alcanzó notable desarrollo, pues algunas de estas ciudades que prosperaron se convirtieron en grandes metrópolis.

El tercero de ellos, con la desaparición de todas las culturas a excepción de TAJIN y XOCHICALCO, provocó como consecuencia que surgieran culturas como TOLTECAS, NAHUATLACAS, MEXICAS, etcétera. En este periodo se empezaron a crear los códices, como fuentes escritas.²⁹

Dentro de todas estas culturas existían los CALPULLIS, que era la base de la organización política, social, jurídica de estos pueblos; los cuales surgieron con la desaparición de las grandes ciudades. Aunque los grandes núcleos de población podían vivir

²⁸ Idem
²⁹ Idem

más o menos juntos los miembros de un mismo calpulli, no debemos identificar a esta institución social con una categoría urbana como lo es el barrio. tal y como lo creyeron los primeros españoles que llegaron a México.

El calpulli como persona moral, era el titular de la tierra laborable que era entregada para su explotación en parcelas a los jefes de familia a través de una especie de **"ENFITEUSIS"** (la cual cabe hacer notar que es la figura que más se asemeja al arrendamiento en esta época), de la misma manera que constituía una unidad fiscal y religiosa. Debemos recordar que la "enfiteusis" era:

"un derecho real, generalmente vitalicio, sobre un fundo ajeno, que concede las facultades de enajenar, usar, gozar y gravar el dominio útil del bien, a cambio de pago de una pensión anual al dueño, consistente en dinero o en un porcentaje de los frutos obtenidos en la explotación del predio".³⁰

Originalmente en Grecia, se trataba de un contrato de arrendamiento a plazo muy largo, tendiente a que los particulares cultivasen las tierras incultas y las mejoraran: esto fue hasta que Justiniano (en Roma) tomo caracteres definitivos y fundió la enfiteusis griega con el arrendamiento romano, por lo que primero fue un derecho personal, hasta que el pretor acordó una acción real.

La enfiteusis es una convención que por su ejecución da nacimiento a un derecho real; pero durante mucho tiempo se dudó en catalogarla, ya fuera como compraventa o como arrendamiento. Cabe hacer notar que se parece a aquella por su perpetuidad y por el carácter real del derecho que la puesta en posesión hace adquirir al enfiteuta; por otra parte, se asemeja al arrendamiento por la circunstancia que el enfiteuta no deviene propietario y en que su obligación principal tiene por objeto no un precio único, sino una serie de prestaciones correlativas a su disfrute. Era importante resolver este problema sobre todo cuando la cosa perecía por caso fortuito, si era un arrendamiento cesaría la obligación del enfiteuta, si era una compraventa, continuaría obligado no obstante ya no pudiera disfrutar del bien.

³⁰ *Diccionario Jurídico Mexicano*, D-11, Instituto de Investigaciones Jurídicas U.N.A.M.; Décimo Cuarta Edición; Editorial Porrúa, México, 2000 p 1823

Además de la anterior diferencia entre la enfiteusis y el arrendamiento, existen las siguientes:

- a) El enfiteuta no podía exigirle al propietario que conservara el inmueble en buen estado.
- b) Era a cargo del enfiteuta el impuesto predial.
- c) Adquiría los frutos desde que eran separados o recolectados.
- d) En el derecho justinianeo el enfiteuta que quiera ceder su derecho debía avisar al propietario para que este ejercitara su derecho del tanto.
- e) El enfiteuta que durante tres años no pagara la renta o el impuesto, podía ser expulsado.

Los calpullis eran gobernados por un Consejo de ancianos, presidido por el TEOCHCAUCH. El tribunal con que contaba cada calpulli era llamado TECALLI. Al conjunto de calpullis se le denomina TLATOCAYOTL, el cual era una unidad política gobernado por el TLATOANI, que era un gobernante vitalicio con poder político, judicial, militar y religioso, superior a cualquier otro funcionario del TLATOCAYOTL.³¹

Es así como la única figura que se pudiese asemejar al arrendamiento en esta época, es la enfiteusis.

1.4.2. ÉPOCA COLONIAL.

México y su cultura, entraron al mundo occidental por medio de la conquista, la cual duró 300 años. En el aspecto jurídico, el sistema romano canónico, se impondría en nuestro país a través del derecho castellano, no sólo por que se estableció así desde un principio, sino porque las autoridades llamadas a gobernar en la Nueva España estaban formadas en la tradición jurídica castellana, por lo tanto, se elaboró un ordenamiento legal para las indias, denominado derecho indiano y que tenía un sustrato del derecho castellano. En esta época coexistían ambos ordenamientos, tanto el castellano como el indiano.³²

³¹ GONZÁLEZ BLACKALLER C Y GUEVARA; Op. Cit. p.p 110-117

³² TORO Alfonso. *Historia De México Tomo 2º. Dominación Española*; Editorial Patria, México, 1983, p 244.

Con la llegada de los Españoles se dieron repartos de solares entre los conquistadores a diferencia de los indígenas que solo se les daba uno. Asimismo, a cada conquistador se le concedía una extensión de tierra con indios que la trabajaban, imponiéndoles a éstos obligaciones de enseñarles la religión católica y defender la tierra con armas y caballos. El resultado práctico era que el dueño de cada encomienda o repartimiento explotaba a los indígenas, sin pagarles salario, ni darles de comer, exigiéndoles impuestos indebidos y tratándolos como bestias de cargas, con el pretexto que tenían que construir templos para la enseñanza de la religión.³³

En un principio cada poblador español tenía derecho a una encomienda o repartimiento que no podía exceder de quinientos indios y a cada vecino se le daba un solar para fabricar su casa, que era una peonía o caballería según su actividad, si era soldado de a pie o de caballería; a pesar de que los conquistadores trataban a los indios peor que bestias, les cobraban tributos por intermedio de caciques.

En esta época, la influencia del clero en la sociedad colonial era incontrastable y al tratar de sujetarlo el poder civil, se originaban conflictos entre las autoridades eclesiásticas y civiles; lo que derivó que los frailes abusaran aun mas de los indios exigiéndoles tareas y tributos superiores a sus fuerzas.³⁴

Debajo de los empleados españoles estaban las autoridades indígenas y al coexistir sociedades sumamente distintas, no tenía por consecuencia relaciones entre sí, más que con los sacerdotes que se encargaban de la doctrina y este tipo de autoridades recaudaban los tributos, éstos se cobraban a los indígenas, los cuales eran dilapidados en bienes de la iglesia, en fiestas o en beneficio de los parientes de los obispos. Con el paso del tiempo esto se trato de cambiar, la idea de la Corona Española y su objetivo era hacer una conversión en los indígenas y volverlos católicos, lo que no se estaba cumpliendo, es por eso que se enviaron a América a frailes franciscanos, los cuales en principio, andaban a pie sin más traje que su hábito y vivían de la mendicidad, sin embargo, estas costumbres con el paso del tiempo se extinguieron y los

³³ Ibidem p 246

³⁴ Ibidem p p 263-272

frailes montaban a caballo teniendo rentas que les cobraban a los indios por la evangelización; rentas que dieron origen a erigir grandes iglesias en lugares aislados.³⁵

Posteriormente, al consumarse la conquista de México, se vio que era necesario para el gobierno eclesiástico dividir el país en diócesis, (territorios gobernados por un obispo o arzobispo) para erigir catedrales, formar parroquias y nombrar curas que administraran sacramentos a los vecinos de las villas y ciudades que se iban formando, los cuales desatendían las obligaciones y cobraban altísimos derechos parroquiales. Dentro de esta diócesis se nombraba un eclesiástico como cura, el cual se encargaba de cobrar obvenções parroquiales, pudiendo traspasar la propiedad a otras personas con la sola obligación de desempeñar las funciones de un oficio eclesiástico. Así constituían con esos beneficios verdaderos feudos eclesiásticos, que eran explotados inmoderadamente. Con frecuencia el cura beneficiario pagaba una pequeña cantidad a un eclesiástico pobre para que hiciera sus veces, limitándose a recoger las "rentas" de su curato.

En virtud de lo anterior, se comenzó una lucha entre los frailes y el clero secular, donde los primeros se negaban a obedecer a los segundos, tanto sobre la edificación de monasterios como con la administración de sacramentos.

Con el crecimiento de las poblaciones, se fueron creando leyes específicas para los indígenas, y al no estar de acuerdo los frailes, fueron los primeros en levantarse y publicaron conclusiones contra la licitud de los repartimientos que se daban al principio de la conquista, dando como resultado que se dictaran en Burgos en 1512³⁶ las primeras leyes favorables a los indios, en las que se ordenaba que sacaran a los indios de sus tierras para llevarlos cerca de las poblaciones españolas, donde debían de hacer sus casas de paja y sus siembras de yuca; dando como resultado que los indios fueron repartidos como si fueran animales, obligándolos a hacer las casas y siembras a costa suya, sino también a construir una iglesia, para lo cual se pagaban tributos por darles un pedazo de tierra y en caso de que no cumplieran con todo lo antes mencionado, se les quitaba como castigo.

³⁵ Ibidem, p. 273.

³⁶ TORO. Op Cit p. 322

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Con estas nuevas leyes, se volvió a la esclavitud, donde las mujeres eran empleadas al servicio de los españoles, a los indios los hacían fabricar casas sin pagarles y obligándoles a poner los materiales que los marcaban como esclavos de guerra sin serlo, además se les exigía un tributo de oro donde no lo había y si no lo pagaban se les daba tormento.³⁷

Cabe señalar, que con los tributos recibidos, los encomenderos sin otro medio de subsistencia mas que las rentas sacadas de los indios a su disposición, quedaban reducidos a la indigencia si les tocaba alguna ley que protegiera a los indígenas.

Toda la tierra en un principio era considerada como propiedad del Rey de España y éste la enajenaba a favor de sus súbditos, haciéndoles la merced de las tierras gratuitamente, o en pago de servicios o mediante cierta cantidad de dinero.³⁸

Con la conquista española se dio inicio a la propiedad individual (basándose en el derecho romano); sin embargo los españoles tenían costumbres y derechos provenientes del feudalismo, mismos que transmitieron a América, trayendo como consecuencia que las ciudades, villas y pueblos, tenían bienes llamados propios o concejiles, los cuales pertenecían a todo el pueblo y no a una persona determinada. Estos bienes consistían principalmente en montes para hacer leña, pastos o dehesas para los ganados y ejidos o lugares cercanos a las poblaciones destinadas a descargar y limpiar cosechas de los vecinos, los cuales gozaban de todos esos terrenos en común. A los poblados indígenas se procuró conservarles sus antiguas propiedades.

Aunque en teoría las encomiendas no eran propiedad de los encomenderos, sino del rey quien concedía a éstos el usufructo, prácticamente ellos se consideraban como dueños y procuraban ampliar sus propiedades usurpando tierras de los indios. Esto dio origen a la formación de enormes latifundios, haciendo que la propiedad desde un principio estuviera mal repartida.³⁹ Así, a fines de la época colonial, toda la propiedad rústica y urbana estaba en manos de un quinto de la población de la nueva España, y el resto no poseía nada, por lo que

³⁷ Ibidem: p. 327.

³⁸ Ibidem: p. 383.

³⁹ Idem

pagaba sus respectivos tributos. Como ejemplo de lo que eran los grandes terratenientes, estaba entre muchos otros Hernán Cortes, quien poseía propiedades urbanas que a fines del periodo colonial dejaron a sus descendientes una renta anual de \$43,616, lo que indica que valían no menos de \$2,000,000.⁴⁰

Así la vida de los grandes propietarios, la mayoría de los hacendarios vivía en la ciudad, y sólo se preocupaba por recoger la renta de sus tierras; existían encomiendas que no se abolieron, sino que el valor de la tierra se estimaba dependiendo del valor que producían los tributos o rentas que pagaban los indios. Se calcula que las rentas del clero eran extremadamente exageradas, y esto solo en la capital de la Nueva España; también se estima que a fines del periodo colonial, la mitad de la propiedad y capitales estaban en manos de la iglesia; como el clero no tenía interés en aumentar los productos de sus fincas rústicas, el cultivo en ellas estaba desatendido y las rentas se invertían en hipotecas, donde casi todos los hacendados eran deudores del clero, el cual se conformaba con recoger sus réditos, a estos bienes se les llamó bienes de manos muertas.⁴¹

Los bienes de manos muertas, eran aquellos bienes que se fueron estancando hasta el grado de no producir ningún tipo de cosecha, esto por la creación de los mayorazgos (como consecuencia del latifundio) o por culpa de la iglesia; donde los muy ricos tenían costumbre de heredar con todos sus bienes al primogénito, quien no podía enajenar libremente, sino que estaba obligado a transmitirlos íntegros de la misma manera a su sucesor, a fin de conservar el lustre de la casa; en consecuencia, como no se podían enajenar ni circular dichas tierras, los propietarios, sólo se conformaban con cobrar sus rentas.

Como consecuencia de este sistema de explotación, donde la repartición de la tierra no era justa y que daba como resultado que los latifundios no se pudieran dividir, la inmensa mayoría del pueblo carente de propiedad vivía en arrendamientos precarios, en parajes en que no perjudicaba a los dueños de las grandes haciendas, lugares apartados que dificultaban su administración civil y religiosa.

⁴⁰ Ibidem, p 384

⁴¹ Ibidem, p p 384-389

Por lo tanto concluimos que toda vez que la forma de premiar a los españoles por el sólo hecho de "conquistar" era dotarlos de tierras, formando así latifundios, despojando a los indígenas de sus tierras, los cuales en tiempos precortesianos no tenían idea de la propiedad privada, sino más bien de su propiedad comunal; y como los plebeyos en tiempos de la colonia, los indígenas mantenían con su trabajo a los guerreros y sacerdotes (los cuales los doctrinaban), cultivando tierras para ellos, así como para los encomenderos que eran dueños de los repartimientos, obligando a los propios indígenas a pagar contribuciones por un pedazo de tierra que el español le daba a trabajar en un principio, posteriormente como un tributo por la evangelización que se les daba, tributos y diezmos que eran considerablemente exagerados que ocasionaban miseria entre el pueblo indígena.

1.4.3. ÉPOCA INDEPENDIENTE.

Uno de los precursores de la Independencia de México fue Miguel Hidalgo y Costilla, el cual además de abolir la esclavitud, también suprimió el tributo de las castas y redujo varias contribuciones que gravitaban sobre la población más pobre.

Posterior a la independencia de nuestro país, pero con cierta injerencia en el mismo en el año de 1812 se promulgó la constitución de España, la cual no resolvía los problemas coloniales pues quedaban sin representación las castas, de igual manera eran desconocidos los negocios de las colonias y además era imposible que se resolvieran todos los proyectos y peticiones que iban de las colonias; y por si fuera poco, echaba por tierra todo el sistema colonial, provocando que sólo se quedara escrito en un papel sin ser obedecido, convirtiéndose así en letra muerta. Como consecuencia de ello, y toda vez que esa constitución contenía medidas impopulares de gobierno, obligaba al gobierno virreinal a dictar medidas que le hacían cada vez más impopular, como por ejemplo cobrar una contribución del 10 por ciento sobre rentas de fincas urbanas.⁴²

Posteriormente con Morelos y sus tendencias socialistas e igualitarias y en especial la titulada Medidas Políticas que deberían tomar los jefes de los ejércitos americanos, en la que se expresa lo siguiente:

⁴² TORO Alfonso, *Historia De México. 3ª. Independencia. J. México Independiente*, editorial Patria, México, 1984, p p 155-159

"Deben considerarse como enemigos de la Nación y adictos al partido de la tiranía todos los ricos, nobles y empleados de primer orden, criollos y gachupines, porque estos tienen autorizadas sus vicios y pasiones en el sistema de legislación europea". ⁴³

Consideramos que podría ser el inicio de la reglamentación del arrendamiento, así como el derecho que se pudiese dar a los particulares para ejercerlo. De tal forma se consideraba que para remediar esos males se debía despojar de sus bienes a los acomodados, repartiéndolos entre los pobres y los militares; que se derribaran edificios y se quemaran los archivos *"porque para reedificar es necesario destruir"* ⁴⁴ y se fraccionaran las grandes haciendas.

"Porque el beneficio de la agricultura consiste en que muchos puedan subsistir con su trabajo e industria, y no en que un solo particular tenga mucha extensión de tierras infructíferas, esclavizando a millares de gentes para que cultiven por fuerza de clase de gañanes o esclavos, cuando pueden hacerlo como propietarios de un terreno limitado, con libertad y beneficio suyo y del pueblo". ⁴⁵

Éste, consideramos puede ser el inicio de una reglamentación, toda vez que al tener la propiedad privada los particulares, estos pueden enajenar sus inmueble.

Posteriormente en 1833 se dictaron decretos reformistas, como la supresión de la coacción para exigir el pago de diezmos y contribuciones a la iglesia, dejando a la conciencia de cada persona de cubrir o no algún importe a la iglesia; asimismo en 1853, durante el gobierno de Santa Anna, entre otras cosas, se decretó la disminución de los ayuntamientos y se centralizaron todas las rentas de los Estados y Municipios.

1.4.4. ÉPOCA DE REFORMA.

Como bien sabemos, los motivos de la reforma fueron que el clero era el principal capitalista y sus bienes no solo estaban amortizados, sino también, en muchos casos, estaban mal administrados. La riqueza del clero, no solo consistía en las fincas urbanas que poseía en las ciudades principales, sino en los capitales impuestos como censo sobre los particulares: en

⁴³ Ibidem: p 178

⁴⁴ Idem.

⁴⁵ Idem

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

consecuencia la totalidad de las propiedades del clero, tanto secular como regular, así en fincas, como en esta clase de créditos, no bajaba de la mitad del valor de los bienes raíces, por lo que al ir aumentando los impuestos, de igual manera aumentaba la miseria en la gente. Lo anterior, trajo como consecuencia la desamortización de los bienes del clero (el 25 de abril de 1856) por considerarse perjudicial al país aquella masa de riquezas estancadas; sin embargo con esta disposición (conocida como Ley Lerdo) no perdía la propiedad de sus bienes, solo se obligaba a venderlos, de tal suerte que conservaría las mismas rentas que le producían pero perdía la capacidad de adquirir más.

A pesar de los movimientos que había en el país, el 5 de febrero de 1857 se promulgó la Constitución General de la República, la cual comenzó principalmente con la nueva estructura del país, es decir, en forma de república representativa, popular y federal, continuaba con la declaración de los derechos del hombre en las cuales se reconocían las garantías de libertad, igualdad, "propiedad" y seguridad, así como la soberanía popular.

En ésta época al igual que en la colonial, la figura más cercana al arrendamiento era la Enfiteusis que fue conocido como CENSO ENFITEUTICO y que se reguló mediante los Códigos Civiles de 1870, 1884 y 1928.

"En el código civil de 1870 y 1884, se regulaba con algunos defectos el contrato de arrendamiento, a través del cual se cubrían las ventas en abonos, pues las rentas o prestaciones periódicas protegían al vendedor y exponía en caso de incumplimiento en las mismas al comprador de escasos recursos, pues en este caso, se le obligaba a la rescisión de contrato y las rentas no se le devolvían, ya que estos abonos se aplicaban precisamente como rentas. El supuesto arrendatario, no adquiría la propiedad del bien, sino que hasta que acababa de pagar la última renta, con el enorme riesgo de perder todos los abonos que bajo el nombre de rentas hubiera pagado, en caso de una acción rescisoria por incumplimiento del supuesto arrendamiento, que no estaba prohibida, se le obligaba a devolver el bien que había recibido".⁴⁶

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

⁴⁶ SANCHEZ MEDINA, Ramón *De los Contratos Civiles Contratos Financieros* Editorial Porrúa, México, 5ª Edición, 1980 p.192

Recordemos que la enfiteusis es un acto por el cual un derecho real, generalmente vitalicio, sobre un fundo ajeno que concede las facultades de enajenar, usar, gozar y gravar el dominio útil del bien, a cambio de pago de una pensión anual al dueño, consistente en dinero o en porcentaje de frutos obtenidos en la explotación del predio.

Señalando en el Código Civil de 1884 que para la constitución de la enfiteusis, se describiría y delimitaría el fundo, así como la pensión que debería recibir el dueño, que a falta de convenio, sería del 6% anual; en caso de que se tratara de un solar urbano, la pensión se pagaría en dinero a fin de año; pero si se trataba de un predio rústico, la pensión podía pagarse además, con frutos al momento de levantar de la cosecha. Esta figura de la enfiteusis, en nuestra legislación, era hereditaria y a falta de herederos legítimos o testamentarios el predio se devolvía al dueño. Era un contrato bilateral y oneroso, por el cual el enfiteuta se obligaba a pagar la pensión convenida y el dueño a entregarle el usufructo pacífico del bien, el enfiteuta podía usar y disponer del predio, gravarlo y constituir servidumbres sin consentimiento del dueño. La extinción de esta figura se daba por prescripción, destrucción o esterilidad del predio, comiso o consolidación.

1.4.5. ÉPOCA REVOLUCIONARIA.

La situación social, económica y política de fines de siglo XIX y primera década del XX originó la Revolución Mexicana y uno de los motivos de este acontecimiento fue que los campesinos no eran dueños de las tierras que trabajaban y sufrían una vida llena de injusticias, pues los propietarios en lugar de explotar la tierra explotaban al hombre; los obreros carecían de derechos e intolerables condiciones de trabajo pesaban sobre ellos. Era el caso que las desigualdades entre las clases sociales era cada vez más profundas. Por lo que la Constitución de 1857 había cedido su vigencia a la dictadura de un hombre, y el pueblo de México por alcanzar la democracia y la justicia, empuñó las armas en lo que puede llamarse la primera revolución social del siglo XX. Como resultado de esa lucha surgió la Constitución que ahora nos rige, promulgada el 5 de febrero de 1917, la cual recogió lo mejor de la tradición nacional y acogió al individualismo las ideas sociales, consignando en su texto la primera declaración de derechos sociales de la historia.

La Constitución de 1917 es la primera en el mundo en declarar y proteger las "Garantías sociales", entendidas como el derecho que tienen todos los hombres para llevar una existencia digna y el deber del Estado de asegurarse de que así sea; siendo que las garantías sociales imponen a los gobernantes la obligación de asegurar el bienestar de todas las clases sociales integrantes de la comunidad. De igual manera con esta constitución se reconoce una de las garantías sociales más importantes, que es la propiedad privada, al decir en su artículo 27:

"La propiedad de las tierras y aguas comprendidas dentro de los límites del territorio nacional, corresponde originariamente a la nación, la cual ha tenido y tiene el derecho de transmitir el dominio de ellas a los particulares constituyendo la propiedad privada ..."

Obviamente al tener los particulares la propiedad privada de las tierras e inmuebles, podrán enajenarlos, transmitiendo a su vez a otras personas, la propiedad o la posesión del mismo.

En el año de 1928 se promulgó un nuevo Código Civil que no contemplaba la constitución de nuevas enfiteusis, suprimiendo las disposiciones relativas al censo enfiteútico en el artículo 8°. Transitorio; sin embargo los censos existentes seguirían rigiéndose bajo esa disposición. Por lo que el legislador de 1928, esclareció la naturaleza jurídica de este contrato y sobre todo regulo en forma adecuada su funcionamiento a favor de la parte débil; separando claramente la compraventa que se llevaba a cabo con esta figura, del arrendamiento.

Como consecuencia de ello, en ese momento el arrendamiento dejaría de ser vitalicio, traduciéndose en una restricción a la autonomía de la voluntad en este contrato respecto a su duración máxima, donde las partes podían pactar la duración para arrendamientos inmobiliarios máximo diez años, estableciéndolo de manera imperativa a las partes para fincas destinadas a la habitación, por más de quince para fincas destinadas al comercio y por más de veinte para las destinadas a la industria y agricultura. Lo anterior ocurrió para evitar la depreciación que sufren en su valor los bienes alquilados por un largo plazo, al quedar prácticamente fuera del comercio, ya que nadie tenía, ni tiene, el interés de adquirir bienes que

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

permanecen por mucho tiempo en manos de otras personas que no sean propietarias del mismo.

Dicho código fue creado a partir de todas las transformaciones que había tenido el país, por lo que los legisladores se vieron en la necesidad de crear un nuevo Código Civil y dentro de los motivos preponderantes que originaron la creación del mismo, se encuentran: el crecimiento de las grandes urbes, la generalización del espíritu democrático, los descubrimientos científicos; en pocas palabras, el cambio de las condiciones sociales de la vida moderna. Por lo que el derecho se vio en la necesidad de ir evolucionando como el fenómeno social que es; viéndose en la necesidad de renovar la legislación que en ese momento regulaba la vida jurídica de los individuos en sociedad. Además otro de los motivos que originaron tal reforma, fue la necesidad de cuidar la distribución de la riqueza, la protección que merecen las personas débiles, pero la principal fue la idea de la solidaridad, junto con la igualdad y la libertad. Intentándose con este código la socialización del derecho, entendiéndose como socialización, *"la organización social que afirma la superioridad de los intereses colectivos sobre los individuales, la necesidad de la acción común para el mayor bienestar de la comunidad, ..."*⁴⁷, es decir, socializar el derecho es, extender la esfera del derecho del rico al pobre, del propietario al trabajador, del industrial al asalariado. del hombre a la mujer sin ninguna restricción ni exclusivismo.

En el Código Civil de 1928, se hizo una clasificación amplia por primera vez de los bienes inmuebles, tomando en cuenta los adelantos científicos e industriales de aquella época. Consideró el derecho de propiedad, no como un derecho individual del propietario, sino como un derecho moldeable sobre las necesidades sociales procurando un beneficio a la sociedad. Contemplo la posesión de cosas, manifestando los legisladores que para considerar poseedora a una persona solo bastaba que se ejerciera un verdadero poder de hecho sobre la cosa, obviamente en provecho del que la tiene y sin perjudicar a la sociedad; es por eso que se reconoce como poseedor al arrendatario y a todos aquellos que poseían a nombre de otro; pudiéndose adquirir la posesión de dos formas: como manifestación del derecho de propiedad (en donde como consecuencia de esto, el poseedor gozaba de los derechos del propietario); y

⁴⁷ OSSORIO Manuel, *Diccionario De Ciencias Jurídicas, Políticas Y Sociales*: Editorial Heliasa. 21ª Edición. Mexico, 1994. p.922

en virtud de un acto jurídico por el que se transmitiera la posesión de la cosa (en este caso el poseedor tenía los derechos que le confería tal acto jurídico y se regiría por disposiciones legales del mismo).

1.4.6. ÉPOCA MODERNA.

Una vez regulado en el Código Civil la figura del arrendamiento, en el año de 1932 se creó el Código de Procedimientos Civiles, el cual regía la forma en que se debían seguir los procedimientos para poder resolver las controversias que se suscitaban entre los particulares.

Sin embargo en un principio dicho código adjetivo, no contemplaba de manera específica un procedimiento relativo a alguna controversia de arrendamiento, sino más bien contaba con un capítulo especial denominado "Del juicio especial de desahucio", mismo que llevaba un procedimiento especial y que se interponía cuando un inquilino dejaba de pagar las rentas y de inmediato, una vez admitida la demanda, se procedía junto con el emplazamiento al embargo de bienes, con el apercibimiento de que si no se pagaba o demostraba el pago en el momento procesal oportuno, se procedía al lanzamiento. Este juicio tenía como característica, de que si el demandado demostraba estar al corriente del pago de las rentas o en su caso, las pagara durante el procedimiento, se concluía el juicio, lo que impedía, lógicamente, al lanzamiento de la parte demandada; dejando de esta forma al demandante sin la posibilidad de recuperar su inmueble.

Es por eso que en 1985 el Código de Procedimientos Civiles fue reformado; creando el Título Decimocuarto Bis, denominado "DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACIÓN", el cual a pesar de tratarse de un juicio especial, seguía las reglas generales del procedimiento, es decir, se llevaba como ordinario civil con algunas peculiaridades. Esta fue una de las reformas más importantes al Código de Procedimientos Civiles en materia de arrendamiento, al crear por primera vez un título especial para este tipo de controversias, a pesar de que solo resolvía conflictos relativos al arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, lo cual era y es un asunto del interés de la sociedad. Con lo que se trató de darle salida a los problemas de

la citada materia; haciendo y procurando que la justicia fuera pronta y expedita y tratar de ayudar al Estado con todos los problemas de inmuebles arrendados.

Sin embargo en 1993 se creó el título decimosexto bis "DE LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO", procedimiento que actualmente rige, en ese mismo año se derogó el juicio especial de desahucio y éste nuevo título se encargaría de resolver todas las controversias suscitadas en los arrendamientos inmobiliarios destinados a casa habitación, comercio o industria. Los trámites se agilizaron, considerándose como un juicio sumario, dándole la facultad al juez de procurar que la impartición de justicia en estos procedimientos sea mucho más rápida. En virtud de que se considera como un juicio especial de orden público, se procura que tanto el arrendador como el arrendatario no sufran carencias ni tengan perjuicios tanto en sus vidas como en la de las personas que los rodean, al considerarse esencial el derecho que toda persona tiene para obtener una vivienda digna y decorosa donde el Estado se encuentra obligado a procurárselo, como lo establece el artículo 4º. de nuestra Constitución.

A lo largo de este capítulo, observamos que el arrendamiento siempre ha existido, sea como simple tributo o como un acto jurídico que trae consecuencias jurídicas para terceros. Preexistiendo a través del tiempo, en todas las épocas, en todos los países el arrendamiento (también llamado locación), que existió con diferentes denominaciones o con figuras parecidas, tanto en Roma, España, Francia y México. tomando en consideración que todos los países (o la mayoría de ellos) basan su normatividad en el Derecho Romano. Trayendo como consecuencia de esto y del avanzado crecimiento demográfico de cada sociedad, que persista y se incremente la necesidad de aumentar la vivienda por parte del Estado para satisfacer las necesidades propias de los integrantes de las mismas.

CAPÍTULO 2

LA NATURALEZA JURÍDICA DE LOS JUICIOS DE CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO

En el presente capítulo, estudiaremos la naturaleza jurídica de los juicios de controversia de arrendamiento; comenzando con el estudio del concepto de **NATURALEZA JURÍDICA**; del arrendamiento, la clasificación de éste, sus características, etcétera. Asimismo, estudiaremos el proceso, procedimiento y sus diferencias.

Es por eso que comenzaremos por saber el significado de **Naturaleza** ⁴⁸ jurídica; definiéndola como:

"la calificación que corresponde a las relaciones o instituciones jurídicas conforme a los conceptos utilizados por determinado sistema normativo". ⁴⁹

Es decir, que cada sistema jurídico le da nombre a sus formas jurídicas, las cuales están contempladas en dicho sistema que a su vez se encuentra reglamentado por determinado conjunto de normas que se encargan de regular las relaciones o actividades de las personas de cada sociedad. Consideramos que la naturaleza jurídica, es aquello de donde emana cualquier figura relacionada con el ámbito jurídico, tomando en cuenta las características o consecuencias que pueda producir el mismo, así como, su esencia.

2.1. CONTRATO.

A continuación, estudiaremos brevemente el contrato, sus elementos y características, para después poder entrar al estudio del contrato de arrendamiento, materia del presente trabajo.

⁴⁸ Entendiéndose como NATURALEZA, como la "esencia de los seres". Diccionario Pequeño Larousse
⁴⁹ OSSORIO, Manuel, Op. Cit. p. 633

El **contrato** es considerado como fuente de obligaciones⁵⁰, al ser un acuerdo de voluntades en donde las partes que intervienen en él se constriñen recíprocamente, creando y transfiriendo deberes y derechos. Estas conductas a las que se obligan recíprocamente, son de dar, hacer o no hacer determinada situación.

El Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 1792 define al convenio como:

"Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones".

Por lo que una vez que las partes han fusionado sus voluntades con la finalidad de producir consecuencias de derecho, se generará la existencia del elemento que faculta a uno de ellos para poder exigir del otro, el cumplimiento de determinadas conductas las cuales se entienden como obligaciones.

En atención a lo anterior y cuando los sujetos que intervienen en una obligación sólo intentan con ésta producir o transferir tanto derechos⁵¹ como obligaciones a cada una de ellas, estaremos en presencia del contrato, tal y como lo establece el artículo 1793 del Código Civil:

"Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos".

Por lo que la diferencia entre uno y otro, es que mientras que el convenio crea, transfiere, modifica o extingue las relaciones jurídicas creadas con anterioridad, así como aquellas surgidas con posterioridad a la celebración de la obligación; el contrato, produce o transfiere obligaciones y derechos, los cuales surgen a consecuencia de que las personas que intervienen en él, prevén secuelas futuras emanadas de la fusión de voluntades, pudiendo además extinguir y modificar esos derechos y obligaciones. Siendo que el convenio es el género y el contrato la especie.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

⁵⁰ Los hechos o actos jurídicos que, en cuanto tales, generan obligaciones. OSSORIO Op Cit; p.441

⁵¹ Entendiéndose por derecho, la facultad de hacer una cosa, de disponer de ella o de exigir algo de una persona

2.1.1. Elementos que todo contrato debe contener.

Para que un contrato tenga validez jurídica y produzca efectos jurídicos, debe contar con los siguientes elementos:

1.- Elementos esenciales.- aquellos sin los cuales cualquier contrato sería inexistente. Dentro de los que se encuentran el consentimiento, el objeto y en algunos casos, la solemnidad.

- **Consentimiento.-** es el acuerdo voluntades libre para celebrar cualquier acto jurídico. Gutiérrez y González lo define como "*el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, y es necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior*"⁵²; es la manifestación de la voluntad, la cual debe de ser libre, entendida como que no puede verse afectada de ningún elemento que ponga en tela de juicio la espontaneidad con que se realiza; tener plena conciencia de las consecuencias que ha de producir el acto jurídico, por que de otra forma se entenderá como afectado, sin que el sujeto que lo celebró, verdaderamente desee y se obligue a las consecuencias que se puedan producir el acto celebrado.
- **Objeto.-** Por cuanto hace a este elemento deberemos comprender que el mismo, se refiere al motivo que une a los sujetos, siendo que no se puede interpretar de otra forma, solo como una conducta. Pudiéndose considerar bajo diversas formas: como objeto directo, que es el crear o transmitir derechos y obligaciones; mismo que emana desde el momento de la celebración del contrato a través de la fusión de voluntades. Como objeto indirecto tratándose de la conducta que debe cumplir el deudor, sea de dar⁵³, de hacer o de no hacer; también se atiende a la cosa material que la persona obligada deba entregar, siendo así el contenido propio de la prestación por realizarse, es decir, aquello sobre lo cual va a recaer el contrato a celebrar, el cual debe ser determinado o determinable en cuanto a su especie, no estar fuera del comercio, por lo tanto ser susceptible de apropiación y existir en la naturaleza.

⁵² GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ Ernesto; *Derecho De Las Obligaciones*; Editorial José M. Cañica JR., S.A.; 5ª Edición; México, 1974; p. 180.

⁵³ En el arrendamiento el objeto indirecto es de dar.

- Solemnidad.- es el conjunto de elementos de carácter exterior, sensibles, que rodean o cubren la voluntad de los que lo contratan y que la ley exige para la existencia del acto; también se maneja como el conjunto de formalidades que la ley exige como requisito legal para que un acto jurídico se considere como válido y surta sus plenos efectos jurídicos. Entonces consideramos a la solemnidad como el revestimiento que ciertos actos necesitan para producir efectos frente a terceros. No siendo un elemento vital para todos los contratos, por que en la mayoría de éstos no requiere de la solemnidad para que se convaliden y que produzcan sus efectos jurídicos, puesto que, la propia legislación civil en sus artículos 1796 y 1832 establece que el consenso es la regla general para el perfeccionamiento del contrato y la forma es la excepción. Excepción que se puede encontrar como ejemplo en el matrimonio, al requerirse para la celebración de este acto, que el mismo se lleve ante un Oficial del Registro Civil, quien lo hará público al momento de exteriorizarlo a la sociedad, si no se celebra con este revestimiento, dicho acto será considerado nulo y por lo tanto inexistente.

2.- Elementos de validez.- son aquellos elementos que le dan la forma al contrato y evitan que éste nazca a la vida jurídica de manera imperfecta, produciendo consecuencias que hayan surgido, y puedan destruirse por la aplicación de una sentencia que decrete una nulidad relativa ⁵⁴: son los elementos de formación de los contratos aplicables a la generalidad, mismos que son necesarios para que produzcan efectos jurídicos. Dichos elementos son:

- Capacidad.- es la facultad que las personas tienen para celebrar actos jurídicos o la posibilidad de que el sujeto contratante pueda ejercitar sus derechos y cumplir sus obligaciones por sí misma; en consecuencia, la capacidad es la facultad o posibilidad que tiene determinada persona para celebrar actos jurídicos, por sí o por medio de representación. Por lo tanto todas aquellas personas que estén en posibilidades para celebrar un acto jurídico estarán, obviamente, en posibilidades de contratar, aclarando que en caso de los menores de edad pueden contratar a nombre de ellos sus representantes legítimos, pudiendo ser sus padres, tutores, etcétera, y para el caso de que surga algún

⁵⁴ Este tipo de nulidades pueden ser subsanables en cualquier momento, al no afectar la esencia del contrato, sino la forma

conflicto, quien responderá será el representante al actuar en nombre y representación del menor.

- Forma⁵⁵ que la ley requiera.- son los requisitos que la ley exige para que un acto jurídico o un determinado contrato tenga validez; haciendo la aclaración que muchos contratos son consensuales, no requieren mayores formalidades para que tengan eficacia jurídica, la forma puede ser materializada de manera escrita o verbal.
- Objeto, motivo o fin lícito.- es la posibilidad que tiene determinada cosa para ser susceptible de apropiación o enajenación. Las características del objeto son: ser determinado o determinable en cuanto a su especie, no debe estar fuera del comercio, por lo tanto, ser susceptible de apropiación y existir en la naturaleza; no debe ir en contra del derecho ni las buenas costumbres. Por otra parte el motivo es lo que impulsa a las partes a celebrar determinado acto jurídico, razón que induce a las partes a la celebración de un acto.
- La voluntad de las partes exenta de vicios (vicios del consentimiento).- Esto es, que la voluntad de las partes no se realice de manera imperfecta o con vicios, considerando como vicios del consentimiento los siguientes: a) *error* (es la creencia sobre algo en el mundo exterior que está en discrepancia con la realidad, es decir tener un conocimiento equivocado sobre determinada cosa); b) *dolo* (la forma de inducir a una persona al error); c) *violencia* (artículo 1819 del Código Civil establece que Hay violencia cuando se emplea la fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del que contrae, de su cónyuge o de sus ascendientes o descendientes); d) *mala fe* (es el mantener a una persona en el error); y e) *lesión* (se origina por la inexperiencia, extrema necesidad o suma miseria). En consecuencia, si al momento de celebrar determinado acto jurídico alguna de las partes lo realiza con error, dolo, violencia, mala fe, etcétera, la misma estará violentando la libertad que tiene para contratar y se estará frente a un contrato viciado, el cual podrá ser declarado nulo, para no surtir sus efectos jurídicos frente a terceros.

⁵⁵ Manera de proceder, requisitos externos de los actos jurídicos OSSORIO Op Cit: p. 346

3.- Elementos de eficacia o modalidades ⁵⁶. - Son aquellos que afectan la relación jurídica generada por la celebración del contrato, constituyen una limitación de la voluntad; por ejemplo cuando las partes establece la duración del contrato. Dentro de los que se encuentran el término y condición.

- **Término**. - Acontecimiento a futuro de realización cierta, es decir que se debe de materializar el acontecimiento para que se cumpla determinada obligación.
- **Condición**. - Acontecimiento a futuro de realización incierta. Significa que para que se cumpla ese evento, debe de realizarse determinada conducta previamente establecida, la cual no se tiene la certeza de si se va a cumplir o no. Puede ser suspensiva o resolutoria, la primera se da cuando de su cumplimiento depende la existencia de una obligación; en cambio la segunda, se da cuando cumplida la condición se resuelve la obligación, dejando las cosas en el estado que tenían como si dicha obligación no hubiese existido, es decir "será un acontecimiento futuro e incierto que de verificarse cesará la eficacia de la obligación". ⁵⁷

2.1.2. Clasificación de los contratos en general.

Asimismo los contratos se dividen de la siguiente manera:

- a) **CONTRATOS NOMINADOS E INNOMINADOS**. - Los primeros son aquellos que están regulados en la ley; en cambio los segundos son aquellos que al carecer de denominación, carecen de reglamentación. Consideramos que éstos son iguales a los contratos TÍPICOS Y ATÍPICOS.
- b) **CONTRATOS UNILATERALES (SINALAGMÁTICO IMPERFECTO) Y BILATERALES (SINALAGMÁTICO PERFECTO)**. - En los primeros nacen las obligaciones para una sola de las partes, sin que la otra quede obligada. Y los

⁵⁶ Considerada como una manera de presentarse las cosas, forma que puede ser variable sin que cambie la esencia de la cosa; el código civil para el Distrito Federal, considera como únicas modalidades el plazo o término y la condición.

⁵⁷ QUINTANILLA GARCÍA, Miguel Angel. *Derecho De Las Obligaciones*, Cárdenas Editor distribuidor, cuarta edición, México, 2000, p. 278.

segundos, son aquellos donde las obligaciones nacen al momento de que se celebra el contrato y ambas partes tienen conocimiento de las recíprocas obligaciones existentes entre ellos.

- c) **CONTRATOS ONEROSOS Y GRATUITOS.**- Los primeros son aquellos donde las partes se estipulan los provechos y gravámenes recíprocos, existiendo una contraprestación; en cambio en los segundos, no existe obligatoriedad de contraprestación o pago.
- d) **CONTRATOS CONMUTATIVOS Y ALEATORIOS.**- Los primeros son aquellos cuando desde el principio las partes establecen las prestaciones, apreciando de manera inmediata el beneficio o la pérdida que la celebración del contrato le cause, es decir se establecen desde el principio los términos y condiciones del contrato. Y en cuanto a los segundos, se establece que cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice. (artículo 1838 segunda parte del Código Civil)
- e) **CONTRATOS REALES Y CONSENSUALES.**- Los reales, son aquellos que para su perfeccionamiento requieren de la entrega de la cosa, en consecuencia, mientras ésta no se reciba, el contrato es ineficaz. Y los consensuales, se perfeccionan con el sólo consentimiento de las partes sobre un objeto cierto.
- f) **CONTRATOS FORMALES Y SOLEMNES.**- El contrato formal es aquel donde la ley exige que la voluntad de las partes se exteriorice bajo la forma que ella disponga. Los segundos son aquellos donde la ley exige la forma bajo los cuales se regirá y se celebrará. La diferencia entre estos, es que en el primero el acto va a existir si no se lleva la forma indicada por la ley, sin embargo no podrá surtir sus efectos contra terceras personas; en cambio, en los segundos si no se cumplen con las formalidades requeridas el acto resultará inexistente.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- g) **CONTRATOS PRINCIPALES Y ACCESORIOS.**- Los principales serán aquellos que para su validez no requieren de un acto que lo refuerce, son autónomos. Los segundos, tienen vida en virtud del principal, o sea, que dependen de éste por lo cual nos basamos en el siguiente principio general del derecho: "lo accesorio sigue la suerte de lo principal".
- h) **CONTRATOS INSTANTÁNEOS, DE TRACTO SUCESIVO Y DE PRESTACIONES DIFERIDAS.** Los primeros, son los que se perfeccionan y ejecutan en un solo momento. Los segundos, son aquellos que perfeccionado el contrato, éste no concluye, sino que las partes siguen haciendo prestaciones continuas o periódicas. Y los últimos, son aquellos que se perfeccionan en un momento y se concluyen en otro.

Cabe mencionar que de los contratos nominados existe una categorización en el Código Civil del Distrito Federal, que es la siguiente:

- 1.- Contratos preparatorios: la promesa.
- 2.- Traslativos de dominio: compraventa, permuta, donación, mutuo.
- 3.- Traslativos de uso temporal.- **arrendamiento** y comodato.
- 4.- Los que tienen como objeto la obligación de prestación de servicio: -De gestión.- mandato, prestación de servicios profesionales, de obra a precio alzado y transporte. - De custodia.- depósito, secuestro y hospedaje.
- 5.- Los que tienen un fin común: asociación, sociedad y aparcería.
- 6.- Aleatorios.- juego, apuesta, renta vitalicia y compra de esperanza.
- 7.- De garantía.- fianza, prenda e hipoteca.
- 8.- Los que prevén o resuelven un conflicto.- transacción y compromiso en árbitros.
- 9.- Sociedad conyugal.

2.2. ARRENDAMIENTO.

Una vez estudiado el concepto de naturaleza jurídica y del contrato, procederemos al estudio del arrendamiento como contrato; teniendo que esta figura transfiere el derecho de uso

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

y goce de determinada cosa y produce obligaciones para ambas partes, concediendo el uso y goce con la obligación de la otra parte, de dar una renta a cambio.

Por lo tanto, podemos plantear que el arrendamiento es un acuerdo de voluntades por el cual un parte llamada arrendador, cede a otra llamada arrendataria, el uso, goce y disfrute temporal de una cosa, sea mueble o inmueble a cambio de una contraprestación⁵⁸ a la cual se le denomina renta. Dicho contrato, se encuentra regulado por el Código Civil, que lo define de la siguiente manera:

"Artículo 2398. 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 esta definición, se derivan las siguientes características: la obligación del arrendador consistente en el proporcionar transitoriamente el uso y goce de una cosa; y la temporalidad, entendiéndose como el transcurso de determinado tiempo para la duración del contrato, la constancia y subsistencia de éste hasta que llegue a su conclusión o término. Sobre la duración el arrendamiento no puede exceder de diez años para los bienes destinados para la habitación, quince los destinados al comercio y veinte los destinados al ejercicio de una industria. Finalmente la obligación del arrendatario, que es el pagar por ese uso y goce una renta.

En consecuencia, teniendo la noción de arrendamiento y una vez definido éste como contrato, tal y como lo establece el Código Civil del Distrito Federal, procederemos a aplicar los elementos del contrato en general al que se encuentra en estudio; comenzando con:

2.2.1. Elementos esenciales del Contrato de Arrendamiento.

CONSENTIMIENTO.- Es el acuerdo de voluntades sobre la creación de obligaciones que pueden ser de dar, hacer o de no hacer; en este caso se crean obligaciones de dar.

⁵⁸ Prestación a la que se obliga una parte en los contratos bilaterales, para corresponder a lo ofrecido o efectuado por la otra OSSORIO Op Cit. p 231

consistentes en la transmisión temporal del uso o goce de una cosa a cambio de una contraprestación. El consentimiento se da cuando una parte acepta dar el uso y goce de un bien y la otra acepta recontribuir mediante el pago de la renta.

OBJETO.- El objeto puede ser considerado de varias formas, como el crear o transmitir derechos obligaciones, como la conducta que se deba cumplir, es decir la obligación contraída; o bien, como la cosa material. Sin embargo para el arrendamiento, el objeto está constituido tanto por la obligación de transmitir el uso y goce, como por el pago de un precio cierto y determinado; en consecuencia, el objeto obligación, se trata de un hacer y de un dar, respectivamente.

2.2.2. Elementos de validez del Contrato de Arrendamiento.

CAPACIDAD.- Pueden arrendar las personas que tengan el uso y goce de un objeto, o bien que tengan facultades para ello; ya que en el arrendamiento, puede arrendar toda aquella persona que tenga potestad para contratar, situación que se encuentra establecida en el artículo 2401:

"El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad podrá celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley".

Por ejemplo para el caso de que sean menores de edad, pueden arrendar en su nombre y representación los padres en ejercicio de la patria potestad, el tutor o cualquier persona que actúe en su representación. Concluimos que para poder arrendar no se necesita tener la propiedad del inmueble, sino sólo la facultad para hacerlo. En cuanto a la capacidad para ser arrendatario, se puede interpretar a contrario sensu, y por tanto considerarlo a su vez como una restricción de la capacidad para arrendar, el artículo 2404:

"Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cuales quiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios que intervengan".

Así como el artículo 2405:

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

"Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren".

Por exclusión, tienen la capacidad para ser arrendatarios todas aquellas personas que no se encuentren indicadas en los artículos antes mencionados del Código Civil del Distrito Federal.

Hay que hacer notar que el arrendatario puede subarrendar, siempre y cuando se le haya concedido expresamente dicha facultad, teniendo así la capacidad para celebrar un contrato de subarrendamiento ⁵⁹, para lo cual se necesita un consentimiento expreso por parte del arrendador, tal y como lo dispone el artículo 2481:

"Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa".

Por regla general el arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, respondería solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios; pero si existe consentimiento expreso del arrendador, puede ser de manera especial o general, es decir, si es especial dentro del consentimiento se expresará el nombre del (los) subarrendatario(s); y para el caso de que sea general, cualquier persona puede ser el subarrendatario. El efecto del subarrendamiento es que el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario.

FORMA QUE LA LEY REQUIERA.- El Código Civil del Distrito Federal establece que el contrato de arrendamiento deberá otorgarse por escrito y la falta de esta formalidad será imputable al arrendador; por tanto, el arrendamiento es un contrato consensual en oposición a formal, el cual para su eficacia sólo se necesita del consentimiento o voluntad de las partes a ceder, uno de ellos, el uso y goce de la cosa y el otro a pagar una renta, lo anterior se encuentra perfectamente ilustrado en la tesis que se transcribe a continuación:

⁵⁹ De SUH, secundariamente y arrendar, dar o tomar en arrendamiento una cosa, no del dueño de ella ni de su administrador, sino de otro arrendatario de la misma *Documento Jurídico Mexicano*, P-Z, Editorial Porrúa, UNAM, México, 2000, p. 2999

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

"ARRENDAMIENTO, FORMALIDADES DEL CONTRATO DE. El hecho de que no se suscriba el documento que consigna el contrato de arrendamiento no puede producir su invalidez o su inexistencia, ya que la formalidad no es indispensable para considerar que existe la relación jurídica contractual, con los efectos propios de su naturaleza, si tanto la inquilina usa el inmueble para habitarlo, como el arrendador percibe las rentas correspondientes, integrándose los elementos constitutivos del arrendamiento. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Época: Sexta Época. Volumen LXIII, Cuarta Parte. Tesis: Página: 20. Tesis Aislada".

Asimismo, y sólo para el caso de que el contrato se celebre por escrito y si se trata de arrendamiento para casa habitación, éste se debe otorgar en base a los requisitos señalados por el artículo 2448-F, que son: establecer los nombres de arrendador y arrendatario, ubicación del inmueble, descripción del mismo, monto de la renta, garantía, destino del inmueble, término del contrato y las obligaciones para ambas partes.

OBJETO O FIN LÍCITO.- Se trata de que la cosa a arrendar no esté fuera del comercio, que sea determinado y determinable en cuanto a su especie, que sea susceptible de apropiación; tal y como lo establece el artículo 2400:

"Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse: excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".

CONSENTIMIENTO EXENTO DE VICIOS.- Cuando la voluntad de las partes al momento de la celebración del contrato de arrendamiento no se haya expresado libremente, estaremos en presencia de un consentimiento viciado; sea por error en el objeto, que tenga vicios, que el contrato se haya firmado con mala fe, lesión o dolo (mismos que estudiamos con anterioridad); por que si la voluntad de alguna de las partes se encuentra viciada, el contrato será ineficaz y nulo por consecuencia. Por tanto, el contrato deberá ser celebrado exento de vicios, por que de lo contrario éste será nulo.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

2.2.3. Elementos de eficacia del contrato de arrendamiento.

Son aquellos donde las partes establecen el término y duración del contrato; estando en presencia de un contrato por tiempo determinado; pero cuando éste ha concluido y ninguna de las partes manifiesta nada al respecto, y siguen cumpliendo con sus obligaciones, se convierte en un contrato indeterminado, el cual podrá solicitar su terminación previo aviso de cualquiera de las partes con quince días de anticipación si se trata de un predio urbano y con un año, si es rústico, de acuerdo a lo establecido por el artículo 2478 que dice:

"Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito a la otra parte, con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y un año, si es rústico" .

Por tanto un contrato de tiempo determinado puede convertirse en indeterminado, siempre y cuando no se cumpla con el aviso correspondiente, que es deseo de alguna de las partes dar por terminado dicho contrato, con el tiempo de anticipación respectivo. Por ende, podemos considerar que la modalidad aplicable a este tipo de contratos es el término, al establecerse dentro del mismo la duración del acuerdo de voluntades.

2.2.4. Clasificación particular del contrato de arrendamiento.

Una vez estudiado lo anterior, concluimos que este contrato tiene las siguientes características:

- Es un contrato principal, no depende de otro para subsistir.
- Es bilateral, por que las partes establecen los términos y condiciones, además existen derechos y obligaciones recíprocas.
- Es oneroso, por el uso y goce temporal del bien, se da a cambio una contraprestación, es decir, paga un precio cierto y en dinero, denominada renta.
- Es commutativo, las partes quedan obligadas y saben las consecuencias de dicho acto, desde el momento en que celebran el contrato.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- Es de tracto sucesivo, no se extingue al momento de su celebración, sino que su cumplimiento se realiza de forma continua; es decir, el arrendatario goza periódicamente el inmueble objeto del arrendamiento y a su vez el arrendador recibe el pago de las rentas durante la continuación del mismo, o sea que se prolonga sus efectos a través del tiempo.
- Es temporal, al establecerse el término del mismo.
- Es consensual en oposición a formal, por que el contrato debe ser celebrado en forma escrita -es lo general-, sin embargo, la falta de esta formalidad no deja de producir sus efectos, al solo bastar la voluntad de las partes para la existencia del propio contrato, siempre y cuando el acto jurídico tenga las características inherentes al contrato de arrendamiento. Asimismo, la falta de contrato escrito es causa imputable al arrendador.
- Es Traslato de uso, toda vez que el objetivo principal de este contrato, es transferir el uso y goce del inmueble de manera temporal.

2.2.5. Tipos de arrendamiento.

Existen tres tipos de arrendamiento:

- **MERCANTIL.-** Se considera mercantil, cuando tenga por objeto una especulación mercantil, considerado como un acto de comercio conforme al artículo 75 del Código de Comercio y que tenga un fin de lucro, es el caso del arrendamiento financiero.
- **ADMINISTRATIVO.-** Es aquel que se realiza sobre bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, regulado en la Ley de Bienes Nacionales.
- **CIVIL.-** Es el arrendamiento que se puede realizar en inmuebles, sean fincas rústicas o urbanas, destinados al comercio o a la industria; o en su caso todo tipo de muebles, el cual es materia del presente trabajo y cuya regulación se encuentra en el Código Civil.

Consideramos que el arrendamiento cuenta con tres elementos que son:

- **Elemento personal.-** que son arrendador, persona que tiene la facultad y capacidad para otorgar el uso de un bien, sea mueble o inmueble, por lo tanto se puede decir

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

que no sólo los propietarios de dichos bienes pueden arrendar, sino todas las personas que tengan facultades para ello. En cambio el arrendatario, es aquella persona a quien se le renta el bien y va a tener el goce y disfrute a cambio de una contraprestación, llamada renta o alquiler.

- **Elemento real.**- Es el objeto a arrendar y materia del arrendamiento; el precio consiste en la renta que el arrendatario está obligado a pagar; y el tiempo, la duración del mismo contrato.
- **Elemento formal.**- Es la forma que debe seguirse para celebrar el contrato, es decir, puede celebrarse en forma verbal o por escrito y a falta de esta formalidad, la carga de la prueba en caso de controversia, estará a cargo del arrendador, tratándose de un contrato consensual en oposición a formal, al no requerirse para su eficacia que sea por escrito, al ser suficiente la sola voluntad de las partes.

2.2.6. Obligaciones de las partes en el contrato de arrendamiento.

El Código Civil del Distrito Federal establece las obligaciones de las partes, y estas son:

Las **obligaciones del arrendador**, se encuentran enunciadas en el artículo 2412. de la siguiente manera:

"I. A entregar el arrendatario la finca arrendada; con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio expreso, para aquél que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble;

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 contrato;

V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa anteriores al arrendamiento".

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

En otras palabras, sus obligaciones se sintetizan en: una vez celebrado el contrato, deberá otorgar el uso de la cosa arrendada de manera pacífica, realizar las reparaciones necesarias a la cosa arrendada previo aviso al arrendatario y tendrá la obligación de responder de todos los vicios que haya tenido la cosa arrendada antes de la celebración de dicho contrato. De igual manera por falta de cumplimiento de alguna de estas obligaciones el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato o en su caso, puede solicitar la reducción de la renta.

Asimismo, el Código Civil señala las **obligaciones del arrendatario** en su 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 subarrendatarios;

III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella".

El artículo 2399 del código sustantivo, señala que la renta o precio del arrendamiento consiste en una suma de dinero o cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada, por lo tanto la renta puede pagarse en dinero o en especie; *siendo ésta la obligación principal del arrendatario* y el beneficio del arrendador. Sin embargo, el arrendatario tiene el derecho a no pagar la renta, hasta que le sea entregada la cosa arrendada o cuando no se le permita el uso de la misma. Otra obligación es la de no dejar de pagar la renta hasta la entrega del bien arrendado al arrendador, no importando que haya fenecido el término del contrato, debiéndose pagar en el lugar convenido por las partes y como lo establezca el contrato; para el caso de no establecerlo, se deberá pagar en el domicilio del arrendatario (artículo 2447 del Código Civil).

También el código sustantivo señala que el arrendatario no puede variar la forma de la cosa arrendada, por que únicamente puede utilizarla para el destino para el cual fue contratada; y si lo hiciere, debe reestablecerla al estado que tenía al momento de la celebración del contrato, pagando los daños y perjuicios ocasionados con la modificación.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Por otro lado, sabemos que el arrendamiento es el uso y disfrute de una cosa (sea mueble o inmueble) a cambio de una contraprestación a la cual se le denomina renta, existiendo tres tipos de arrendamiento, como lo son “el arrendamiento de bienes muebles”, “el arrendamiento de fincas rústicas” y “el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación”; por lo que una vez señaladas de manera general las principales características del contrato de arrendamiento, procederemos al estudio de cada uno de los tipos de arrendamiento, señalando como introducción para tal efecto la clasificación considerada en el Diccionario Jurídico Espasa que considera que el:

*“ARRENDAMIENTO.- Siguiendo el Código civil, la tradición romanista regula el contrato de arrendamiento con criterio unitario, aunque sus distintas especies difieran entre sí sustancialmente, atribuyéndole una misma función cualquiera que sea su objeto, afirmando el artículo 1.542 Que el arrendamiento puede ser de cosas, de obras o de servicios. Clasificación. 1.- Arrendamiento de cosas, ya sean muebles o inmuebles, dentro del cual hay que distinguir: 1.1.- Arrendamiento de cosas (muebles e inmuebles), sometido a las reglas del C.c. (arts. 1546 a 1582); Según el artículo 1543 en él una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. 1.2.- Arrendamiento de fincas urbanas (inmuebles), sometido a la Ley especial de 24 de diciembre de 1964, que regula el arrendamiento de viviendas y de locales de negocio. 1.3. Arrendamiento de fincas rústicas (inmuebles), sometido a la Ley de 31 de diciembre de 1980, que regula el arrendamiento rústico y la aparcería”.*⁶⁰

2.2.7. Tipos de arrendamiento que establece el Código Civil.

A. ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES.

Entendiéndose como muebles los cuerpos que por su naturaleza pueden trasladarse de un lugar a otro, lo hagan por ellos mismos o por una fuerza exterior (artículo 753 del Código Civil), considerándose también las obligaciones, derechos o acciones de cada socio que se tengan en asociaciones o sociedades; embarcaciones; materiales para demolición de edificios; los derechos de autor y los demás que no sean considerados por la ley como inmuebles. Este tipo de arrendamiento, se encuentra regulado en el capítulo VI del Título Sexto, en él también se aplican reglas generales del arrendamiento, siempre y cuando sean compatibles con la naturaleza de los muebles. En dicho capítulo se establece que si no existe plazo determinado o

⁶⁰ DICCIONARIO JURIDICO ESPASA SIGLO XXI, 1998, España, Madrid, p. 72.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

no se estipulo el uso de la cosa arrendada, el arrendatario puede devolverla cuando quiera y el arrendador podrá pedirla hasta cinco días después de haber entregado la cosa.

Para el caso de estipular el término del contrato, éste puede ser por años, meses, semanas o días y la renta se pagará al vencimiento de éstos; asimismo, por lo que hace a la renta, en caso de que se haya contratado la cosa a un solo precio y se devuelva antes de que se precluya el término, el precio estipulado se pagará íntegro; pero si se contrató por periodos de tiempo y se devuelve la cosa antes de que venza el plazo, sólo deberá pagar la renta por el tiempo que uso el bien, en cuyo caso el arrendatario solo deberá hacer las reparaciones que necesite la cosa arrendada por el simple uso. Si se trata de animales, el arrendatario deberá darles de comer, beber y curarles las enfermedades ligeras; para el caso de que el animal tenga frutos, éstos pertenecerán al arrendador.

Si se llegase a perder la cosa o a deteriorarse, aunque se trate de un caso fortuito, la culpa será del arrendatario (salvo que se demuestre lo contrario). Pero en caso de que el animal quede inútil antes de entregarlo al arrendatario, previo aviso a éste, el arrendador se liberará de la obligación; sin embargo, para el caso de que no se avise oportunamente al arrendatario, el arrendador deberá pagar los daños y perjuicios que se hayan ocasionado por no haber entregado la cosa.

Cabe mencionar que para el caso de que se rente un mueble junto con un inmueble, entonces el primero se registrará bajo las reglas del arrendamiento de bienes inmuebles, pero si se alquilan por separado, se regirán las normas del capítulo VI del Código Civil.

B. ARRENDAMIENTO DE FINCAS RÚSTICAS.

Se encuentra regulado en el Capítulo V del Código Civil, y también sigue las reglas del arrendamiento en general, con ciertas particularidades. Este tipo de arrendamiento se da, como su nombre lo indica, sólo en inmuebles que se ubican en el campo, es decir para las labores propias del mismo, sea cultivo, cosecha, etcétera. El Código Civil en su artículo 750 establece que se considera como inmueble:

*"el suelo y las construcciones adheridas a él; las plantas y árboles junto con sus frutos unidos a la tierra; todo lo que esté unido a un inmueble de manera fija; estatuas, relieves, pinturas y demás objetos de ornamentación colocados en edificios o heredades por el dueño del inmueble; palomares, colmenas estanques de peces o criaderos cuando el propietario los conserve para mantenerlos unidos a la finca; las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca para el uso y mantenimiento de la misma; los abonos y semillas destinados al cultivo de una heredad; los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o edificios por el dueño de éstos; los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, acueductos y cañerías que sirvan para conducir líquidos a una finca o para extraerlos de ella; los animales que formen el pie de cría de los predios rústicos destinados al ramo de la ganadería, así como los animales de carga; los diques y construcciones que estén destinados a permanecer junto a un río, lago o costa; los derechos reales sobre inmuebles; las líneas telefónicas y telegráficas, así como las estaciones radiotelegráficas fijas".*⁶¹

C. ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN.

Se encuentra regulado en el Código Civil en su Capítulo IV del Título Sexto del Libro cuarto, respecto de las Obligaciones. Es menester mencionar que los legisladores consideraron a estas normas como normas de orden público y de interés social, las cuales son irrenunciables; con ellas se protegen los derechos tanto del arrendatario como del arrendador; en dichas normas se establece que los inmuebles a arrendar deben de estar en completo estado de higiene y salubridad, por que si no cuenta con esas medidas, el arrendador sería responsable de los posibles daños y perjuicios que se le ocasionen al arrendatario.

Estas normas establecen que la duración mínima del contrato será de UN AÑO forzoso para las partes y la forma del pago de la renta, al no establecerse términos. deberá realizarse por meses vencidos. También, se constituyen las formalidades del contrato de arrendamiento para habitación, como lo son que se debe registrar ante la Tesorería del Distrito Federal y entregar copia sellada al arrendatario, en caso de que el arrendador no lo registre, el arrendatario tiene el derecho de registrar su copia ante dicha autoridad y de ejercitar acción en contra del arrendador respecto del registro y la entrega de la copia del contrato.

⁶¹ Heredad - predio o fundo, término utilizado en materia de servidumbres. OSSORIO. Op. Cit. P. 464

Asimismo se establece que por la muerte del arrendador o arrendatario, el contrato no se extingue, sino que continua vigente, subrogándose en los derechos de la parte fallecida el cónyuge o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad (del arrendatario), siempre y cuando hayan vivido real y permanentemente en la finca arrendada en vida del arrendatario. Sin embargo, esta situación no se aplica al caso de los subarrendatarios o aquellas personas que por cualquier otro motivo tengan la posesión del bien.

Otro derecho de los arrendatarios, es el de preferencia, entendido como el favoritismo al arrendatario sobre cualquier tercero, sobre la venta del bien, siempre y cuando en ningún caso haya incumplido con el pago de la renta, dándole a conocer por escrito dicha situación, indicándole el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa, para lo cual el arrendador contará con quince días para dar aviso por escrito al arrendatario de su voluntad; en caso de que no se le dé aviso al arrendatario, éste tendrá derecho a demandar los daños y perjuicios ocasionados por la venta. Si varios arrendatarios desean adquirir el inmueble, tendrá preferencia el de mayor antigüedad.

Con las reformas de 1993, se estableció que se puede celebrar con un contrato accesorio para garantizar el cumplimiento de las obligaciones en caso de quebrantamiento de las mismas; este contrato accesorio es la fianza, para lo cual el artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles en su último párrafo establece:

"A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente..."

En consecuencia, se puede ejercitar acción en contra del fiador, siempre y cuando, se haya ejercitado ya en contra del arrendatario.

También el Código Civil, en su artículo 2483 establece las formas para dar por terminado el contrato de arrendamiento; señalando lo siguiente:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- I. *Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley* (recordando que se trata de un contrato temporal, el cual concluye en el momento en que se vence el plazo estipulado por las partes; sin embargo existe una excepción, cuando después de concluido el plazo establecido por las partes, el arrendatario siga ocupando el inmueble sin oposición por parte del arrendador, se continuará tácitamente el arrendamiento con la modalidad de tiempo indeterminado, debiendo seguir el arrendatario cumpliendo con las obligaciones contraídas con la celebración del contrato), *o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada*, es decir que se haya conseguido el objetivo por el cual se rentó la cosa;
- II. *Por convenio expreso*, o sea, por la propia voluntad de las partes;
- III. *Por nulidad*, esto es, que el contrato no haya tenido validez ni eficacia jurídica y que se haya declarado nulo por autoridad competente;
- IV. *Por rescisión*, siendo potestad de ambas partes para pedirla siempre que se cumplan con los requisitos para pedirla, atento a lo dispuesto por los artículos 2489 y 2490, por ejemplo, para el caso del **arrendador** será motivo de rescisión, que el arrendatario: incumpla con el pago de renta, que use la cosa en contravención a lo establecido en el contrato, por subarrendar la cosa sin autorización expresa del arrendador, por daños graves a la cosa arrendada por culpa de éste y por variar la forma de la cosa arrendada, sin el consentimiento expreso del arrendado. Para el **arrendatario** será motivo de rescisión: que el arrendador no haga las reparaciones necesarias al inmueble, por no conservar la cosa en el mismo estado en el que fue entregada durante el arrendamiento, por la pérdida total o parcial de la cosa y por la existencia de vicios o defectos de la cosa anteriores a la celebración del contrato y desconocidos por el arrendatario, por no permitir el uso y goce en forma pacífica;
- V. *Por confusión*, el código civil en el artículo 2206, establece que hay confusión cuando la calidad de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona;

- 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.*

Finalmente podemos decir que la naturaleza jurídica del arrendamiento se basa en la transmisión de una cosa y en el derecho del arrendatario de usar y gozar el bien arrendado, así como el derecho del arrendador para recibir por ese uso y goce una renta. Para lo cual de manera demostrativa se enuncia la siguiente Tesis Aislada, que a la letra dice:

"ARRENDAMIENTO, SU NATURALEZA JURIDICA NO SE DESVIRTUA SI SE ESTABLECE UNA OBLIGACION DE HACER. El hecho de que en un contrato de arrendamiento se convenga como pago una obligación de hacer, consistente en la desocupación y entrega de un inmueble, y una obligación de dar, o sea, la satisfacción mensual de una renta, no desvirtúa la naturaleza jurídica del citado contrato, pues la obligación de pago que se impone al inquilino por el uso y disfrute del bien arrendado, puede consistir en cualquier cosa equivalente, con tal de que sea un precio cierto, y dicha contraprestación sí reúne ese requisito, ya que el inquilino se encuentra en aptitud de desocupar y entregar el inmueble, a la cual se comprometió en el contrato. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. Amparo directo 4290/89. Alfredo Osnaya Guzmán. 15 de marzo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Refugio Raya Arredondo. Secretario: Daniel Patiño Péreznegrón." Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Época: Octava Época. Tomo I Segunda Parte-I. Tesis: Página: 104. Tesis Aislada".

La naturaleza jurídica de la locación consiste simplemente en la necesidad de usar y gozar determinado bien y el pago de la renta por ese uso y disfrute.

2.3. PROCESO.

Una vez que hemos estudiado a fondo el contrato de arrendamiento y atendiendo al tema del presente capítulo, que como recordaremos se denomina: "La naturaleza jurídica de los juicios de controversia de arrendamiento", para poder entrar de lleno al mismo, es necesario que tengamos la noción general de lo que significa tanto proceso, como procedimiento. para llegar a determinar que es un juicio y más aun, cual es el juicio de

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

controversia de arrendamiento; comenzaremos con mencionar que el proceso es un medio heterocompositivo⁶² de solución a una controversia o litigio. Al tratarse de un método heterocompositivo, se intenta dar solución al conflicto a través de una tercera persona ajena, la cual se encargará de dictar una resolución basada en la equidad y en la justicia dando con ello fin a la controversia.

Etimológicamente hablando, proceso se deriva de *procedere*, que significa avanzar, camino a recorrer, trayectoria a seguir hacia un fin propuesto o determinado, es decir, el proceso puede conceptualizarse como la trayectoria a seguir para llegar a un fin determinado⁶³; o bien, la manera de hacer una cosa o de realizar un acto. Por lo que jurídicamente hablando se puede definir como el conjunto de actos jurídicos, relacionados entre si, que se realizan ante o por un órgano jurisdiccional, con el fin de resolver un litigio⁶⁴. Proceso en un sentido amplio equivale a juicio, causa o pleito, así como la secuencia, al desenvolvimiento, la sucesión de momentos en que se realiza un acto jurídico⁶⁵. Para Alcalá Zamora, el proceso se caracteriza por su finalidad jurisdiccional compositiva del litigio⁶⁶; es decir, que interviene un órgano jurisdiccional que actúa como tercera persona, sin interés jurídico en la controversia, el cual tendrá la obligación de resolverla al momento de dictar el fallo que adquiere la calidad de cosa juzgada; por lo que en este sentido, proceso equivale a causa, pleito, litigio, juicio.

En cambio Eduardo J. Couture, define al proceso como:

*"El medio idóneo para dirimir imparcialmente, por actos de juicio de la autoridad, un conflicto de intereses con relevancia jurídica".*⁶⁷

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

⁶² Solución al conflicto calificada de manera imparcial, por que no va a ser dada por las partes, sino por un tercero ajeno al litigio, sin interes propio en la controversia OVALLE FAVELA, José. *Teoría General Del Proceso*. Editorial Harla, México, 1991. p.22

⁶³ CARNELUTTI, Francesco. *Instituciones De Derecho Procesal Civil*, volumen 5, Biblioteca, Clásicos del Derecho, Editorial Harla, México, 1997. p. IXVII

⁶⁴ DORANTES TAMAYO, Luis. *Teoría Del Proceso*. Sexta Edición, Editorial Porrúa, 1998. p. 225

⁶⁵ OSSORIO, Op Cit p.797

⁶⁶ ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, Niceto. *Proceso, Autocompacion Y Autodefensa* (Contribución al estudio de los fines del proceso) UNAM, 2ª Edición, 1970 P.111

⁶⁷ COUTURE, Eduardo J. *Fundamentos Del Derecho Procesal Civil*. Buenos Aires, Depalma, 1974. p. 10

En consecuencia para Couture, el proceso judicial es una secuencia o serie de actos que se desenvuelven progresivamente con el objeto de resolver, mediante un juicio de la autoridad, el conflicto sometido a su decisión.⁶⁸

Para CIPRIANO GOMEZ LARA el proceso es:

"Un conjunto complejo de actos del estado como soberano, de las partes interesadas y de los terceros ajenos a la relación sustancial, actos todos que tienden a la aplicación de una ley general a un caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo".⁶⁹

Concepto que toma las características esenciales de las definiciones más simples del proceso; es decir, se trata de un conjunto de actos realizados tanto por las partes –actor y demandado- como por la autoridad jurisdiccional, con la finalidad de solucionar un conflicto de intereses aplicando normas adjetivas como sustantivas.

Para lograr esa solución de conflictos, solo basta que el interesado decida someter la controversia al conocimiento del órgano jurisdiccional competente, con el imperio de éste y la fuerza de la ley. la otra parte quede sujeta al proceso, de igual manera, ambas partes quedarán obligadas a cumplir con las determinaciones del juez, incluyendo su resolución definitiva, la cual no sólo es obligatoria, sino que tiene fuerza ejecutiva por sí misma; y que en caso de que el condenado incumpla con las determinaciones del juzgador, con la fuerza coercitiva que lo caracteriza, lo obligará al cumplimiento de su resolución.

Por lo que una vez que el proceso ha cumplido con todas sus etapas, el juez pronuncia la sentencia definitiva con la cual se pone fin a la controversia, resolviendo así el litigio; y cuando ésta ha causado estado en virtud de que se han agotado todas las instancias o medios de impugnación, o en su caso no se ha recurrido la misma; y se denota un incumplimiento por parte del condenado a las determinaciones del juzgador, en consecuencia, a petición de parte, éste, puede y ordena la ejecución forzosa de la misma.

⁶⁸ COUTURE, Eduardo J. *Ibidem*, 1993, p 122

⁶⁹ GOMEZ, LARA, Cipriano *Teoría General Del Proceso*, Octava Edición, Editorial Harla, México, 1990, p 132.

Dicho lo anterior, se puede decir que el proceso es un instrumento de satisfacción de pretensiones a cualquiera de las partes, en virtud de que soluciona lo pedido por las partes, sea bien otorgando la razón el actor en sus prestaciones, o bien resolviendo de acuerdo a lo manifestado por el demandado, tomando en cuenta sus defensas y sus excepciones; además de que el demandante (y demandado) las hace del conocimiento del juzgador para que este decida si se les otorgan o no.

2.3.1. Elementos del proceso.

Es necesario establecer que el proceso para poder llevarse a cabo, necesita de determinados elementos, que son: **LAS PARTES, EL OBJETO Y LA CAUSA.**

PARTES.- Proviene del latín pars, partis que significa porción de un todo. Se denomina parte a las personas que adquieren los derechos y obligaciones que nacen de una determinada relación jurídica que ellos crean.⁷⁰ Dentro del proceso, se les denomina partes a todas aquellas personas que hace valer en el proceso alguna pretensión u opone alguna excepción, además de aquellos sujetos que hacen valer derechos que les han sido violados y que por determinadas circunstancias se enteran y pueden entrar al juicio para que sean oídos y vencidos, tales como los terceristas o los terceros llamados a juicio (teniendo como diferencia entre estos dos últimos, que los primeros son aquellas personas como mencionamos, que se les violó determinado derecho y que salen al juicio para que se les oiga y se les venza y que dichos derechos al final, se respeten; y los segundos, son aquellos sujetos que tienen ingerencia en determinado juicio y que una de las partes solicita del juez, que sean citados para que les pare perjuicio la sentencia que se llegare a dictar y que se hagan sabedores de dichos juicios). Asimismo en la relación procesal, el concepto de parte presupone la existencia de una contienda, de un litigio, en la que las partes que intervienen en él alegan cada cual su derecho⁷¹; a estas se les denomina **actor o demandante y demandado.**

➤ **ACTOR.** Es aquel sujeto que hace valer la pretensión deducida en la demanda.

⁷⁰ DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, Op. Cit. P.2329.

⁷¹ Idem

- **DEMANDADO.** Es aquel a quien se le exige el cumplimiento de la obligación que se aduce en la demanda, que en un momento dado puede oponer excepciones y defensas al momento de producir la contestación a la demanda.

OBJETO.- Es la prestación que se reclama y se demanda, el cual el juez deberá resolver al momento de dictar la sentencia definitiva en el juicio; es el derecho que según el demandante le ha sido violado o perjudicado y es por eso que lo reclama.

CAUSA.- Es el hecho o acto jurídico que fundamenta al ejercicio de la acción y por lo tanto al ejercicio de la demanda.

2.3.2. Principios fundamentales del proceso.

Los principios del proceso son fundamento del mismo y se tienen que cumplir, mismos que se basan en la razonable distribución de las oportunidades dadas a las partes; principios que se enuncian a continuación ⁷²:

1.- **IGUALDAD.-** Este principio se simplifica en la denominada garantía de audiencia, también se le denomina bilateralidad de audiencia, salvo situaciones de excepción establecidas por la ley, toda petición o pretensión formulada por una parte en el proceso debe ser comunicada a la contraria para que ésta pueda prestar su consentimiento o formular su oposición. Conforme a este principio el juez no puede proceder de plano, es decir, tomar una decisión sin tomar en cuenta lo que tengan que decir las partes, sólo en aquellas situaciones que la ley lo autoriza expresamente. De igual manera lo que este principio demanda es una razonable igualdad de posibilidades en el ejercicio de la acción y defensa en un juicio, es decir debe haber imparcialidad y equidad durante todo el proceso.

2.- **DISPOSICIÓN.-** Este principio se rige en aquellos asuntos en los cuales se resuelve un interés privado, donde los órganos del poder público no deben ir más allá de lo que desean los particulares, al tratarse solamente de intereses privados que dilucidan el

⁷² OVALLE: *Teoría General Del Proceso*. Op. Cit. P.188.

proceso y no así intereses sociales, donde no es lícito por parte de los interesados reprimir la actividad de los órganos del poder público. En conclusión, este principio consiste en el impulso procesal que las partes realizan durante el proceso, por lo que el juez no puede actuar sino a petición de parte, si éstas no actúan entonces el juicio no avanza.

3.- **ECONOMÍA.**- Este principio se refiere al tiempo o al dinero. En el primero se simplifican los actos procesales (existiendo los juicios sumarios). Por lo que hace al segundo, la justicia debe ser gratuita (en este sentido se puede ejemplificar con los defensores de oficio, los cuales son proporcionados por el estado y no deben percibir más dinero del que se le paga en la dependencia para la que labora); en consecuencia y atendiendo a este principio, la justicia debe ser pronta, expedita y gratuita.

4.- **PROBIDAD.**- Con este principio se quiere regir la veracidad de los juicios, es decir, que las partes se dirijan en el proceso con verdad, honradez y honorabilidad, limpio de cualquier violación procedimental, dando como consecuencia seguridad jurídica en su proceso, estos términos se rigen por la buena fe procesal. Por lo tanto el Juez al resolver, solo va a tomar en cuenta lo manifestado por las partes y por supuesto las pruebas que ellas aporten en el mismo; por lo tanto, éstas no deberán dirigirse con malicia o dolo.

5.- **PUBLICIDAD.**- Para Couture este principio es "el más precioso instrumento de fiscalización popular sobre la obra de magistrados y defensores."⁷³ La gente, el pueblo, al conocer la actuación de aquellos que se encargan de impartir justicia, como lo son los jueces, se convierten en los juzgadores de los jueces. Por lo tanto la publicidad es, en sí misma, una garantía de la función jurisdiccional.⁷⁴ Todo lo anterior se simplifica con solo decir que es la entrada del público a los debates judiciales o audiencias, se pueden hacer del conocimiento de toda la gente para lograr la transparencia en los juicios, con la cual se pueda observar la imparcialidad del juzgador en cada asunto y por supuesto, que se tramite fuera de toda corrupción; podemos considerar a la publicidad como la regulación del ejercicio de la función jurisdiccional del estado, de carácter inquisitivo a la actuación judicial.

⁷³ COUTURE, Op. Cit. 1993 p 192

⁷⁴ Ibidem p 193

6.- PRECLUSIÓN.- Este principio se basa en que todas las etapas procesales tienen su tiempo, y una vez concluidas, no pueden ser regresadas para seguir con ellas; se impide el regreso a etapas y momentos procesales extinguidos y consumados; en consecuencia una vez extinguida la oportunidad procesal para realizar un acto, el mismo ya no podrá realizarse más.

7.- CONCENTRACIÓN.- Consiste en que las cuestiones de carácter incidentales u otro tipo de cuestiones procesales pueden o no ir fondo del asunto, se van acumulando durante el proceso, las cuales son resueltas en un solo acto, o sea, en la sentencia definitiva con la sola intención de no retrasar el procedimiento y que éste sea ágil y expedito; como por ejemplo los incidentes, los cuales en muchos casos –dependiendo del juicio de que se trate– se resuelven conjuntamente con la sentencia definitiva, al igual de las excepciones que tengan que ver con el fondo del asunto, las cuales pueden dar fin al juicio al momento de depurarlo.

8.- INMEDIACIÓN.- Consiste en que el Juez actúe en contacto personal con las partes y con todas aquellas personas que intervengan en el juicio, por ejemplo: con los testigos, peritos, el fin es obtener la veracidad de todos los hechos litigiosos que den motivo al proceso. Debemos tomar en cuenta que en muchas ocasiones no se puede llevar a cabo este principio, toda vez que por la carga de trabajo delegan sus funciones a otros funcionarios como lo son los secretarios de acuerdos o conciliadores, los cuales auxilian al juzgador para lograr la efectividad de este principio.

9.- DE ORALIDAD.- Se presenta cuando las peticiones realizadas por las partes se pueden materializar de viva voz, sin necesidad de hacerlas por escrito, por ejemplo en las audiencias; en las cuales de manera inmediata se da una respuesta por parte del órgano jurisdiccional como consecuencia de esa petición, un caso gráfico es la solicitud verbal de copias a las cuales se pueden expedir de manera inmediata, cubriendo los requisitos fiscales que el juez exija.

Este sistema podemos considerarlo como un sistema mixto, por que si bien es cierto los procedimientos deben ser escritos, en la práctica se puede dar el uso de la voz a las partes para

que pidan o manifiesten lo que deseen, con el objeto de no entorpecer las actuaciones judiciales ni mucho menos el procedimiento.

10.- DE ADQUISICIÓN PROCESAL.- Consiste en que las pruebas ofrecidas por una parte, pueden ser aprovechadas por la otra, aunque ésta no las haya presentado ante la autoridad judicial; es decir que las pruebas ofrecidas por una parte, la otra las puede hacer suyas para evitar retrasos procesales y por economía procesal.

11.- DE CONGRUENCIA DE LA SENTENCIA.- Consiste en que la sentencia debe ser congruente con la litis y consigo misma, es decir que la sentencia no debe tener contradicciones en su desarrollo (se debe resolver solo sobre lo pedido, no pudiendo el Juez ir más allá de lo que tiene en el propio expediente, ni tampoco dejar de resolver puntos que las partes hayan planteado).

2.3.3. Unidad fundamental del proceso.

A continuación, estudiaremos la **unidad fundamental del proceso**, para lo cual hay que mencionar que dicha unidad procesal, se basa en los siguientes principios o fundamentos:

- a) Se dice que el contenido de todo proceso es un litigio (en virtud de que en el proceso se tratan de dirimir conflictos que surgen entre las partes en donde estas se mantienen conflicto, por lo regular, hasta que se resuelve el mismo en la definitiva);
- b) Que la finalidad de todo proceso es la de dirimir o resolver un litigio o controversia;
- c) Que todo proceso presenta una estructura triangular en cuyo vértice superior está el órgano jurisdiccional y en los inferiores se encuentran las partes en contienda;
- d) Que todo proceso presupone la existencia de una organización judicial con jerarquía de la autoridad (es decir, como superior jerárquico se encuentra la Suprema Corte de Justicia de la Nación, después Los Tribunales Colegiados, Unitarios y de Distrito, posteriormente las salas y por último los juzgados de primera instancia y de paz):

- e) Todo proceso está dividido en una serie de etapas o secuencias que se desenvuelven a lo largo, desde su principio hasta su fin (a lo que se le llama etapas procesales); y
- f) Todo proceso tiene un principio general de impugnación, mediante el cual se postula la necesidad de que las resoluciones del tribunal puedan ser revisadas por una autoridad superior jerárquica, sea porque no están apegadas a derecho, por incorrectas, equivocadas o ilegales (refiriéndose este punto al recurso de apelación).

Como sabemos en un juicio se debe dar obligatoriamente una relación procesal, de personas que colaboran en el mismo, también denominadas sujetos del proceso, que son:

- El órgano judicial, el cual tiene la facultad de dictar cualquier determinación o providencia judicial.
- La parte actora; que como ya vimos, es aquella persona que pide la providencia.
- La parte demandada, que es aquella de la cual se reclama la pretensión.

Sin embargo esta relación procesal no solo se limita a estos sujetos, sino también a terceros que pueden intervenir en el proceso en auxilio del juzgador para resolver las controversias, como por ejemplo: los testigos o peritos. Por lo que podemos entender como unidad fundamental del proceso que las partes esencialmente integran un procedimiento. Sin las cuales éste no podría existir, estamos hablando de la trilogía procesal: actor, demandado y juez.

Cabe mencionar que dentro del proceso, se dirimen derechos de carácter sustantivo, las cuales no se pueden hacer valer sino por medio de pautas que regulen su tramitación, como lo son las normas de derecho instrumental, formal o adjetivo; mismas que tienen como finalidad regular el trámite a seguir dependiendo de la acción que se ejercite. lo cual debe hacerse valer por el sujeto que considera se le ha violado un derecho mismo que impulsa al órgano jurisdiccional. Por lo tanto el procedimiento no puede salir a la luz, si no hasta que lo haga

valer determinada persona, iniciando con ese acto jurídico procesal (llamado demanda) el **juicio**, el cual está dividido en dos etapas:

La etapa de instrucción.- Fase de preparación que permite al juez o tribunal la concentración de todos los datos, los elementos, las pruebas, las afirmaciones y las negativas, así como las deducciones de todos los sujetos interesados y terceros, que facilitan, como se ha dicho, que el juez o tribunal esté en posibilidades de dictar la sentencia.⁷⁵ En esta etapa las partes exponen sus pretensiones, resistencias y defensas, para que el tribunal y los terceros desenvuelvan toda la actividad de información y de instrucción, para que posteriormente el juzgador esté en posibilidad de preparar el material para dictar sentencia, llegando así a la segunda etapa del proceso que es el juicio. Esta etapa cuenta con varias fases (postulatoria o expositiva, conciliatoria, probatoria, preconclusiva o de alegatos) las cuales se estudiarán más adelante.

Etapa del juicio.- Es la etapa donde el Juez emite su resolución sobre la base de todas las consideraciones de derecho, de hecho y los medios probatorios aportados por cada parte, existiendo una congruencia entre lo pedido por las partes y lo dado por el propio juzgador, llamada sentencia definitiva (tal y como lo veremos más adelante).

2.4. PROCEDIMIENTO.

Existen normas de derecho instrumental, que son las que dan las condiciones y los pasos para la creación y aplicación de las normas sustantivas, así como la integración y competencia de los órganos del Estado que deben intervenir en los procesos. Estas normas se utilizan cuando las normas sustantivas se transgreden y la parte afectada lo hace del conocimiento del órgano jurisdiccional para que éste resuelva el conflicto, a través de la aplicación de las normas de carácter adjetivo.

Por tanto comenzamos con decir que la palabra procedimiento proviene de la raíz latina procedo, processi. que significa, proceder, adelantarse, avanzar; en general es la forma

⁷⁵ PEREZNIETO CASTRO Leonel. *Teoría General Del Proceso*. Octava Edición, Editorial Harla, México 1990, p. 139.

de hacer alguna cosa, es la acción o modo de obrar.⁷⁶ Se puede decir que el procedimiento es la adecuación del litigio a las normas reguladoras de todo proceso, tomando en cuenta que no todos son iguales, sino que éstos se tienen que ajustar a la acción que se ejercita a lo pedido; son normas reguladoras o instrumentales para la actuación ante los organismos jurisdiccionales, sean civiles, laborales, penales, contenciosos administrativos, etc.

Capitant⁷⁷ le da dos significados; uno amplio, es la rama del derecho que sirve para determinar las reglas de organización judicial, competencia, trámite de los juicios y ejecución de las decisiones de la justicia, los que constituyen el contenido del derecho procesal y de los códigos procesales. Y otro estricto, que es el conjunto de actos cumplidos para lograr una solución judicial. Asimismo, para Dorantes Tamayo el procedimiento es un conjunto de actos relacionados entre sí, que tienden a la realización de un fin determinado.⁷⁸ Sin embargo, Alcalá Zamora da un concepto más enredado de lo que es procedimiento, y dice que:

"Se reduce a ser una coordinación de actos en marcha, relacionados o ligados entre sí por la unidad del efecto jurídico final, que puede ser el de un proceso o el de una fase o fragmento suyo".⁷⁹

Por lo tanto el proceso el genero y el procedimiento la especie.

2.4.1. Etapas del proceso.

Tomando en cuenta todo lo anterior, así como las etapas del proceso, consideramos que cada una de éstas constituyen el procedimiento que se tiene que seguir para llegar al fin del proceso, que es el juicio⁸⁰; dictar la sentencia definitiva que dirima la controversia. Es por eso que estas etapas las estudiaremos a continuación.

ETAPA DE INSTRUCCIÓN. Esta etapa abarca todos y cada uno de los actos procesales con los cuales se determina el contenido del debate litigioso, se desarrolla la actividad probatoria y se formulan conclusiones o alegatos. Algunos autores la dividen, en tres

⁷⁶ DICCIONARIO JURIDICO, P.-Z. Op. Cit. p 2568

⁷⁷ OSSORIO, Op. Cit. p 795

⁷⁸ DORANTES, Op. Cit. p 226

⁷⁹ ALCALÁ, Op. Cit. p 116

⁸⁰ Como ya se mencionó, es la adecuación de las normas procesales a cada proceso.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

etapas que son: la postulatoria, la probatoria y la preconclusiva; o en cinco, que son: la postulatoria, la conciliatoria, la probatoria, la conclusiva y la impugnativa; y para fines del presente estudio analizaremos todas ellas, toda vez que consideramos necesario para una mayor comprensión de lo que es un juicio de manera muy general, más adelante estudiaremos más a fondo todas y cada una de estas etapas.

1.- Etapa Postulatoria. En esta etapa las partes de todo proceso plantean sus pretensiones (actor) o sus resistencias, también llamadas excepciones y defensas (demandado); relatan los hechos que consideran cada una de ellas que sucedieron y se fundamentan en el derecho que consideren les sea favorable; esta etapa se encuentra integrada por las actuaciones que fijan la litis, la demanda y la contestación de la misma (así como por la reconvencción y la contestación a esta), por lo tanto el juzgador no puede actuar sino a petición de parte y no de mutuo propio. Teniendo así que el objetivo a alcanzar en esta fase es simplemente recoger el debate litigioso, entablar la litis y conocer los hechos controvertidos a resolver; se trata de determinar aquello que será objeto después de la actividad probatoria, de los alegatos y por último resolver el juicio mediante la resolución definitiva.

2.- Fase Conciliatoria. También llamada de depuración, conciliación y de excepciones procesales, fase donde se depura el procedimiento, al estudiarse los presupuestos procesales, la legitimación de las partes, con la finalidad de observar si las partes tienen capacidad de comparecer a juicio; asimismo se estudian todas las excepciones y defensas opuestas por la parte demandada, se debe observar si atacan o no el fondo del asunto. Hecho esto, se pasa a la etapa de la conciliación en donde un tercero llamado conciliador trata de avenir a las partes en conflicto para que lleguen a un convenio o amigable composición que ponga fin al juicio (esta fase no siempre se lleva a cabo, es dependiendo del tipo de procedimiento que se lleve).

Una vez que se ha entablado la litis, en muchas ocasiones se fija la fecha de la audiencia previa y de conciliación, en la cual el Secretario conciliador es el encargado de depurar el procedimiento y exhortarlas para que lleguen a un convenio dictando las propias partes su Sentencia, la cual en caso de no contener cláusulas contrarias al derecho, a la moral o a las buenas costumbres, será aprobado por el Juez; surtiendo sus efectos como sentencia

ejecutoriada, que debe ser cumplido en todas sus partes. Para el caso de que no lleguen a convenio, se abre el periodo de ofrecimiento de pruebas (esto en un juicio ordinario civil).

3.- Fase Probatoria. Hasta antes de esta fase el juez solamente tiene simples apreciaciones subjetivas y con ella, se hace llegar de todos los elementos probatorios necesarios que le van a ayudar para que en determinado momento tome una decisión que sea conforme a derecho. No solo va a tomar en cuenta lo manifestado por las partes sino que a través de las pruebas va a allegarse de un conocimiento objetivo sobre los hechos controvertidos, el juez va a recibir todos los elementos suficientes y necesarios con los cuales va a constatar y a corroborar todas las manifestaciones y posiciones realizadas por las partes.

Esta etapa a su vez se divide en cuatro:

- Ofrecimiento de pruebas.- Es el acto por el cual las partes ofrecen al juez los medios de prueba con los que pretendan corroborar lo manifestado por éstas, para que el juzgador pueda resolver favorable o desfavorablemente.
- Admisión de pruebas.- Es un acto del tribunal o del juez en sí; por el cual se determina si el ofrecimiento de las pruebas aportadas por cada parte se realizó conforme a derecho, cumpliendo con los requisitos exigidos por la ley; admitiendo o desechándolas, de manera fundada y motivada.
- Preparación de pruebas.- Son los actos que debe realizar el tribunal conjuntamente con las partes para que las pruebas estén debidamente preparadas para su desahogo en el momento de la audiencia de ley.
- Desahogo de pruebas.- Es el momento procesal en donde las partes acuden ante el tribunal con todas sus pruebas debidamente preparadas, para que éstas se desarrollen durante la audiencia de ley, y el Juez les dará el valor probatorio que cada una de ellas amerite, con las cuales se va a poder allegar de elementos suficientes para dictar conforme a derecho su resolución. Con esta sub-etapa se concluye con el periodo probatorio.

4.- Etapa Preconclusiva.- o de alegatos; etapa donde las partes formulan sus alegatos de manera verbal, los cuales son una serie de consideraciones y razonamientos que cada parte hace al juez con la finalidad de que éste las pueda tomar en cuenta para que la resolución sea favorable a ellas.

La segunda etapa del proceso es el **juicio**, también llamada etapa conclusiva; con la cual se pone fin al proceso, siendo el juicio un acto netamente del tribunal y más específicamente del juzgador, que consiste en dictar la sentencia definitiva; para lo cual se deberán valorar todas y cada una de las pruebas ofrecidas por las partes, así como sus manifestaciones, sea en sus pretensiones, defensas y excepciones. Haciendo un estudio oficioso de los presupuestos procesales y de todos y cada uno de los actos realizados durante el procedimiento, dictando la sentencia definitiva que puede absolver o condenar. Con esta etapa concluye el proceso y resuelve la contienda o el conflicto de intereses. Podemos decir que es la culminación de la actividad jurisdiccional; que la sentencia o el juicio (tomándolo como el razonamiento que hace el juez de lo pedido por las partes de todo el procedimiento) es su función por excelencia.

Sin embargo y a pesar de que con el juicio se concluye el proceso, algunos autores consideran que la **Fase Impugnativa** es parte de éste; ésta se origina cuando alguna de las partes no está conforme con una resolución judicial la cual considera le causa agravios, pudiendo con ella modificar, revocar o confirmar la resolución.

Nosotros consideramos que no es parte del proceso, si bien es cierto la apelación se promueve ante el Juez del conocimiento, ésta se tramita en la segunda instancia, ante la Sala correspondiente, la cual se encarga de revisar el fallo impugnado, pudiendo revocar, modificar o confirmar el mismo; por lo tanto consideramos que es un recurso por el cual las partes se oponen a una determinación judicial, pudiendo con ello regresar al proceso para que se tramite conforme a derecho (en caso de revocar o modificar) o bien que se continúen las etapas consecutivas en virtud de que la sala confirme la citada resolución.

Asimismo algunos autores consideran que la **Fase Ejecutiva** es parte del proceso; la cual consiste que en caso de no cumplimentarse de manera voluntaria la sentencia definitiva ejecutoriada, el juez con la fuerza coercitiva que la ley le concede, tiene la plena facultad para ejecutar de manera forzosa dicha sentencia; pudiendo solicitar la parte ganadora que en caso de desobediencia por parte del perdedor, el juez tome las medidas necesarias para que ésta sea realizada coactivamente.

2.5. CONTROVERSIA.

Una vez estudiado lo que es un proceso y un procedimiento, es necesario mencionar que para que se den estos, debe existir una controversia; un conflicto de intereses el cual se debe hacer del conocimiento del órgano jurisdiccional para que éste a través de su imperium pueda resolverlo y posteriormente ejecutarlo. La palabra controversia es sinónimo de litigio, que tiene como significado etimológico: lid, litis, litigium y lite, que denota disputa o alteración en juicio y surge cuando se dan conflictos de intereses de derecho.

Para Carnelutti, litigio es:

"el conflicto de intereses calificado por la pretensión de uno de los interesados y la resistencia de otro".¹¹

Por lo tanto podemos decir que el litigio surge cuando en un conflicto de intereses la parte perjudicada ejercita contra la otra parte una acción o una pretensión ante un órgano jurisdiccional, para que se le restituya su derecho para él violado y la otra opone resistencia al primero.

Sin embargo, cuando haya una controversia entre dos o más personas, y ésta no se haga del conocimiento del órgano jurisdiccional, no tendrá el carácter de litigio y además trascendencia alguna para el derecho; pero cuando ese conflicto de intereses se haga del conocimiento del tribunal competente, para que resuelva mediante un proceso, entonces si traerá consecuencias jurídicas y concluyendo así que el litigio es el objeto del proceso. Es por

¹¹ CARNELUTTI, Francesco, *Sistema de Derecho Procesal Civil*, trad. De Niceto Atealá Zamora y Castillo y Santiago Sentis Melendo, Buenos Aires, UDELAR, 1944, T.I, p.44

eso que NICETO ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO, considera que el litigio es el conflicto jurídicamente trascendente.

2.5.1. Formas de solucionar conflictos.

En consecuencia, las controversias se pueden resolver de diferentes formas y existen diversos medios para ello, que son los siguientes:

1.- **AUTOTUTELA.** Es la imposición de la pretensión propia en perjuicio del interés ajeno; medio de solución de conflictos sumamente egoísta, caracterizado por que uno de los sujetos en conflicto o a veces los dos, intentan resolver mediante su acción directa, esto es, sin intermediarios, en lugar de servirse de la acción dirigida hacia el estado. Asimismo se caracteriza por la imposición de la decisión de una de las partes a la otra; toda vez que como lo enmarca la constitución en su artículo 17, nadie puede hacerse justicia por sí misma, podemos considerar que la auto tutela ha sido prohibida a rango constitucional. Sin embargo, existen excepciones a la regla como lo son la autodefensa⁸², el estado de necesidad⁸³ o el ejercicio de un derecho⁸⁴ (aplicados en materia penal), entre otros.

2.- **AUTOCOMPOSICIÓN.** Es el medio de solución parcial por que proviene de una o de ambas partes en conflicto, por lo tanto puede ser unilateral o bilateral; consistente en la renuncia de la propia pretensión o en la sumisión a la de la contraparte. Que puede ser de varias formas:

- **Desistimiento.-** Es la renuncia a la pretensión litigiosa deducida por el atacante; puede ser de la acción, poniendo una solución definitiva al conflicto y tiene como característica que esa acción no se puede volver a ejercitar; de la instancia o de la demanda, es la renuncia a los actos del proceso, ya que se puede volver a intentar la misma acción, quedando las cosas en el estado en que

⁸² Se da cuando alguien actuando en defensa de su persona, honor, de sus bienes, o de otro, repele una agresión actual, violenta, sin derecho y de la cual resulta un peligro inminente. OVALLE, Op. Cit. P. II

⁸³ Es un peligro actual de los intereses protegidos por el derecho, en que no queda otro remedio que la violación de los intereses de otro jurídicamente protegidos.

⁸⁴ Es una causa excluyente de responsabilidad usualmente consignada de manera expresa y genéricamente formulada entre aquellas a las que la ley atribuye ese efecto.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

se encontraban antes de interponer la demanda. También puede hacerlo valer el demandado, cuando promueva una demanda reconvenzional.

- ✓ **Perdón del ofendido.-** Se aplica en materia penal, solo en los delitos que sean perseguidos por querrela.
- ✓ **Allanamiento.-** Esta actitud, sólo la puede ejercitar el demandado, la cual consiste en la aceptación o sometimiento a la pretensión de la parte actora, lo cual deberá ser liso y llano.
- ✓ **Transacción.-** Es un contrato por medio del cual las partes dan por terminado una controversia o previenen una futura, haciéndose recíprocas concesiones.

3.- **HETEROCOMPOSICIÓN.** Es la forma de solución a las controversias que se hace mediante un tercero, el cual no tiene interés propio en la misma. Se puede dar de varias formas:

- ✓ **Mediación.-** Se presenta cuando una persona llamada mediador, sólo establece comunicación entre las partes para tratar de resolver sus controversias.
- ✓ **Conciliación.-** Se da cuando una tercera persona llamada conciliador, propone alternativas de solución al conflicto para llegar a un convenio y así poner fin al juicio.
- ✓ **Arbitraje.-** Se hace por medio de un árbitro, el cual no sólo propone alternativas de solución al conflicto, sino que también dispone y da una solución al mismo, mediante una resolución llamada laudo obligatorio para las partes, más sin embargo, el árbitro, no puede ejecutarlo en caso de incumplimiento, toda vez que no tiene el carácter coercitivo que sólo tiene el Estado, y para poder ejecutarlo deberá promoverse ante la autoridad jurisdiccional competente.
- ✓ **Proceso.-** Se da cuando un tercero ajeno sin interés en el conflicto, decide sobre la controversia. Este tercero es un órgano jurisdiccional del estado, un juez, con facultades no sólo para emitir una resolución obligatoria para las partes, sino también para imponerla por sí mismo en forma coactiva.

Podemos plantear que la naturaleza jurídica de los juicios de controversia de arrendamiento, emana de aquel acto jurídico denominado contrato de arrendamiento, por virtud del cual un sujeto llamado arrendador, confiere a otro llamado arrendatario el uso y goce de una cosa a cambio de una contraprestación denominada renta; pero cuando en ese acuerdo de voluntades libre y llano, una de las partes lo vulnera, surge un conflicto de intereses, por lo tanto la otra parte puede reclamar el cumplimiento y lo hará a través de un medio heterocompositivo de solución de conflictos denominado proceso.

Por lo tanto, cuando existe un conflicto de intereses entre arrendador y arrendatario, aquel a quien se le han quebrantado sus derechos puede, a través del órgano jurisdiccional competente, reclamarlos. Por lo que a la otra parte se le hará saber las pretensiones por medio de una demanda (que estudiaremos más adelante) con la que motivará a ese órgano jurisdiccional, para que con uso del imperium del cual se encuentra investido, le reclame al demandado lo pedido y que ambas partes durante el proceso (a través de un procedimiento especial que regule ese tipo de juicios, que veremos más adelante) puedan dilucidar sus intereses manifestando lo que a su derecho les convenga, a través de la demanda o su contestación. Además con la potestad que tiene el órgano judicial para resolver el litigio a través de una Sentencia, dando por concluido el juicio y por lo tanto el proceso.

CAPÍTULO 3

ANÁLISIS COMPARATIVO DE LAS REFORMAS SUFRIDAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

En este capítulo haremos un estudio de las reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal relativo a la materia de arrendamiento de inmuebles, con la finalidad de comprender las causas que llevaron al legislador a crear el procedimiento que rige en la actualidad las controversias en esta materia; tomando en cuenta las necesidades de la población en el Distrito Federal en cada época, como cimiento de las inquietudes de los legisladores para proponer cada una de las reformas; observando la evolución que ha tenido dicho procedimiento con el paso del tiempo.

3.1. DECRETO DE RENTAS CONGELADAS.

El 30 de Diciembre de 1948, el Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos Miguel Alemán, promulgó el Decreto de Rentas Congeladas, que tenía como finalidad el procurar a los individuos una certeza en la vivienda que poseían, ya que justificaba la conflictiva situación social al momento de su promulgación. toda vez que el mundo se encontraba con el difícil escenario de la Segunda Guerra Mundial, lo cual se convirtió en una verdadera tragedia a través de los años, causando en nuestra sociedad mexicana y en especial a la vida urbana, un gran atraso en materia de vivienda.

Esta situación ocasionó que mucha gente, en cierta forma, diera por perdida su vivienda, las rentas se congelaron y los contratos se prorrogaron; no pudiendo los dueños o arrendadores hacer nada para separar a la gente que habitaba en sus viviendas. Del decreto se desprende la parcialidad para los arrendatarios, al dárseles facilidades y comodidades al momento de la prórroga para que siguieran habitando las casas y ocupando locales para talleres o comercio; con la finalidad de que subsistieran a la difícil situación de esa época, donde todo estaba en penuria. tanto la vivienda como la misma sobrevivencia de las personas.

Sin embargo, en el decreto se estipularon excepciones a la prórroga, enmarcadas en el artículo 2º, como por ejemplo cuando:

- Las casas destinadas a la habitación tuvieran una renta mayor a trescientos pesos;
- Cuando el arrendador necesitara habitar u ocupar la casa para establecer una industria o comercio, previa justificación ante los tribunales correspondientes, debiendo darle al arrendatario una compensación por dejarlo sin habitación o sin la posibilidad de continuar trabajando, la cual consistía en tres meses de renta para el primer caso y la que fijara el tribunal para el segundo caso; para el caso de que el arrendador hiciera uso de este derecho, debía avisar al inquilino, en caso de habitación, con tres meses de anticipación a la fecha de desocupación y para el caso de industria con seis meses de anticipación. Lo cual no le daba mucha seguridad al arrendador respecto de la desocupación, si a su consideración la compensación no era suficiente, éste no tenía la obligación a desocupar el local.
- Finalmente los locales destinados a centros de vicio o de diversión, como teatros, pulquerías, cantinas.⁸⁵

Por lo que hace a las rentas, éstas quedaron prácticamente congeladas, por que solo se aumentarían en determinado porcentaje aquellas que excedieran de cien pesos hasta trescientos pesos, haciendo la debida connotación que las rentas de locales comerciales o industria serían congelados de manera inmediata.

Sin embargo, dentro de toda esta inequidad jurídica para el arrendador, éste podía pedir la rescisión del contrato y desocupación del inmueble, siempre y cuando se dieran los supuestos que enmarcaba el propio decreto. que son:

- Cuando el arrendatario dejara de pagar tres rentas, impidiendo el lanzamiento si exhibía el importe de las rentas adeudadas antes de su realización;
- Por subarrendar, traspasar o ceder el inmueble sin consentimiento expreso del arrendador;
- Por destinar el inmueble para cosa diferente a la estipulada en el contrato;

⁸⁵ EL DECRETO DE RENTAS CONGELADAS fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de Diciembre de 1948

- Por alterar radicalmente el inmueble a juicio de peritos;
- Cuando se causaran daños al mismo que no fueran por su uso normal;
- Cuando por petición de la mayoría de los inquilinos del inmueble pidieran la rescisión de otro u otros arrendatarios;
- Cuando el inmueble estuviera en condiciones deplorables y fuera necesaria su demolición o en su caso por las pésimas condiciones sanitarias del mismo.

Como se puede ver eran pocas las alternativas que el arrendador tenía para desocupar y recuperar su inmueble al ser muy rígidas las condiciones para que la rescisión procediera; y para el caso de que ésta fuera conducente bajo esas condiciones el arrendatario no tenía derecho a ser indemnizado, siendo esto lo único favorable para el arrendador.

Además, este decreto establecía que si alguna cláusula estipulada en los convenios celebrados entre las partes lo contravenía, entonces, éstos serían nulos no produciendo sus efectos jurídicos, esta circunstancia se aplicaba de igual manera a los títulos de crédito que el arrendatario firmara para garantizar el pago de rentas que excedieran a las autorizadas por el decreto (artículo 9). En consecuencia, a pesar de que al momento de la emisión del decreto se procuró que la gente no quedara sin habitación, trajo con el paso del tiempo consecuencias gravísimas, los inquilinos aprovechándose de esa situación, no pagaban renta, provocando que a esos inmuebles no se les diera mantenimiento, en virtud de que los arrendadores no contaban con ingresos suficientes para hacerlo, por lo que provocó a la vez, la inseguridad e insalubridad para los propios arrendatarios.

En diciembre de 1992 se aboga el decreto por el cual se prorrogan los contratos de arrendamiento emitido el 30 de diciembre de 1948, y con ello los dueños tuvieron oportunidad de aumentar las rentas, junto con la inflación; provocando inestabilidad. Como consecuencia de la abrogación y al temer el Estado que se provocaría un desmedido desalojo con el descongelamiento de las rentas y al preocuparse por las personas que no tenían acceso a adquirir un hogar impulso programas de construcción de vivienda; por lo que entre el año de 1989 y 1992, se construyeron más de 700 mil viviendas, se regularizaron predios y dotaron títulos de propiedad a más de un millón de habitantes en la República Mexicana en 1992.

3.2. CREACIÓN DEL TÍTULO DECIMOCUARTO BIS DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN.

El 23 de diciembre de 1983 se constituyó en la Cámara de Diputados "La Comisión Especial sobre Inmuebles en Arrendamiento", integrada por representantes de los partidos políticos que asistían a las asambleas. Comenzó a laborar el 6 de enero de 1984 y tenía como finalidad analizar las propuestas proporcionadas por los grupos parlamentarios interesados en materia inquilinaria, una de ellas era la "Iniciativa De Ley Para Crear, Reformar, Adicionar Y Derogar Diversos Artículos De Los Códigos Civil Y De Procedimientos Civiles Para El Distrito Federal Y Federal De Procedimientos Civiles; De Las Leyes Federales De Protección Al Consumidor Y La De Hacienda Del Distrito Federal Con Relación Al Arrendamiento De Inmuebles Para La Vivienda Familiar Y El Arrendamiento De Bienes Muebles En General", de la cual lo que más nos interesa es la iniciativa de ley para crear, reformar, adicionar y derogar diversos artículos de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Al principio se propuso como principales modificaciones al código de procedimientos civiles las siguientes:

"1.- Las disposiciones específicas del título mencionado sólo se aplicarán a las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas. Para el ejercicio de las acciones previstas en este título el arrendador deberá exhibir el contrato de arrendamiento necesariamente. 2.- Se establece la instancia conciliatoria entre arrendador y arrendatario, como acto procesal obligatorio, previo al juicio. Si el actor no concurre a la audiencia conciliatoria se le tendrá por desistido de la demanda. 3.- Si el arrendatario no contesta la demanda o la reconvenición se entenderán, negados los hechos. 4.- Se establece el principio de oralidad como base del procedimiento, de tal manera que el juez esté en aptitud legal de dictar la sentencia en la propia audiencia de pruebas y alegatos. 5.- Se propone la reforma del Título Especial de la justicia de Paz del propio código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para sustraer de dichas autoridades las cuestiones de arrendamiento inmobiliario, cuya competencia se reserva a los jueces de Primera Instancia del Orden común".

Realizadas las propuestas, comenzaron las discusiones y debates, manifestando cada uno de los expositores su punto de vista, para llegar a realizar una reforma trascendente en materia de arrendamiento.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

3.2.1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

La base fundamental de los motivos que llevaron al legislador a reformar el Código de Procedimientos Civiles y el Código Civil, era principalmente, proporcionar a cada familia mexicana dentro del territorio nacional una vivienda digna, si no en propiedad, por lo menos en arrendamiento; lo cual se encuentra establecido en nuestra Carta Magna; como consecuencia, se trataba de tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios y armonizarlos al mismo tiempo con los derechos de los arrendadores, con el propósito de conseguir mayor equidad en la relación jurídica entre ellos, derivado del contrato de arrendamiento.

Es por eso que los legisladores adoptaron tal situación como principal motivo para reformar -tanto al código sustantivo como al adjetivo- tomando en consideración que en aquella época había desigualdad de condiciones para los arrendatarios con respecto de los arrendadores, toda vez que era tanta la demanda de viviendas y tan poca la oferta de éstas, que éstos últimos abusaban con respecto al cobro de las rentas, mismas que eran excesivas y obviamente no tomaban en cuenta las posibilidades económicas del arrendatario. Teniendo como consecuencia que los arrendadores se enriquecen, además de tener la propiedad del inmueble arrendado, percibiendo el dinero proporcionado por el arrendatario. Es necesario mencionar que una de las utopías que se manejaban en ese entonces, y no dudamos que ahora también, es que cada mexicano tenga la propiedad y la administración de un inmueble, con el objeto de que obtengan una vivienda digna y decorosa y satisfacer una de las garantías individuales que nuestra propia Constitución establece.

Es por eso, que en 1985 se reformó el Código Civil en tratándose de arrendamiento, **considerándole desde entonces de orden público**; toda vez que con anterioridad en este tipo de contratos, se obligaba al arrendatario a renunciar a sus derechos o simplemente se excluían cláusulas dentro del contrato que no cubrían las necesidades del arrendatario o que lo dejaban en condiciones precarias de vida, dejando el contrato al arbitrio del arrendador (podiera ser que por la necesidad del inquilino de conseguir vivienda, se adhería a dicho contrato sin saber a que estaba condicionado el mismo). Desde entonces se prohíbe la renuncia a tales derechos en los contratos.

También se reformó la **duración máxima del arrendamiento**, estableciendo un máximo de 3 AÑOS, otorgándosele al arrendatario el derecho de prorrogarlo con su sola voluntad por dos años más, por lo tanto como el contrato se estipulaba por un año forzoso para ambas partes y prorrogable por otros dos a voluntad del inquilino, tenía el arrendador la obligación de rentar su inmueble por tres años.

Asimismo se reformó la forma del pago de la renta en el artículo 2448-D, estableciéndose la obligatoriedad a que se realizara en moneda nacional, toda vez que, en ocasiones, se obligaba a pagar la renta en dólares. Sin embargo, la segunda parte de dicha reforma trajo una serie de discusiones en el Congreso, por el temor de que los arrendatarios - personas de bajos recursos económicos y de las colonias populares- sufrieran aun más en su presupuesto familiar, ya que ese artículo establecía que:

"Para los efectos de este Capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional a partir de la fecha de celebración del contrato, la renta podrá ser incrementada anualmente como máximo el mismo porcentaje de incremento que haya experimentado durante el último año el salario mínimo general en el Distrito Federal".

Sin embargo, a contrario sensu, tenían la esperanza que con esto los inversionistas obtendrían certeza que la renta se elevaría con respecto al salario mínimo en el Distrito Federal, provocándose un incremento a la inversión en vivienda destinada al arrendamiento, a sabiendas que las personas que adquirieran en propiedad un inmueble se estabilizarían económicamente, además el Estado tendría un control real del monto de las rentas en el país; procurándose así el equilibrio de la oferta y la demanda respecto de la vivienda en arrendamiento.

Se puede observar que la preocupación principal del legislador era incrementar la vivienda en propiedad para poder invertir aun más en esa área y como consecuencia, incrementar la vivienda en arrendamiento, tomando en consideración que no todas las personas pueden acceder a tener en propiedad un inmueble. De igual manera, al establecerse el arrendamiento como de orden público y de interés social, equiparándolo a la justicia social, se tenía la idea de que los propietarios sacrificaran parte de su ganancia, para que fueran menos

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

injustos con aquellas personas que no poseen vivienda en el país; a pesar de que todo mexicano tiene derecho a una vivienda digna, tratando de que las rentas no fueran excesivas, lo que consideramos que es sólo utopía, la naturaleza del ser humano es el ser individualista; por lo que al no materializarse esa concepción, trajo como consecuencia, que en terrenos baldíos se construyeran casas de lámina y todo tipo de viviendas que carecen de lo indispensable, provocando el hacinamiento de personas, pero que, más sin embargo, son rentadas a personas de bajísimos recursos económicos. Siendo la carencia de vivienda en arrendamiento el problema principal; es por eso que lo que se ha procurado la inversión del sector público y privado para la construcción de más vivienda y que la gente vaya teniendo una morada digna y decorosa.

Con estas reformas lo que se procuró fue una relación justa entre arrendador y arrendatario, dándole a éste último prioridad ante el primero, procurándole más tiempo para la celebración de contratos, existiendo la prórroga del mismo y al arrendador se le dio la posibilidad de incrementar las rentas conforme el salario mínimo fuera incrementándose (con lo que se pensó que se lograría un equilibrio entre la situación jurídica y económica de ambas partes).

Además para observar todo lo anterior, el legislador quiso acabar con todas las trampas en los juicios de arrendamiento, así como con los atropellos en los desahucios, creándose los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, con la intención de darle mayor seguridad jurídica, tanto a arrendatarios como a arrendadores. éstos serían los únicos facultados para conocer de conflictos relativos a esta figura. Es por eso que el legislador decidió agregar al Código de Procedimientos Civiles, un capítulo relativo a la regulación de las controversias de arrendamiento; añadiendo este nuevo procedimiento a dicho ordenamiento, además del ordinario y procedimientos especiales, como el desahucio.

Muchos legisladores consideraron que era absurdo, se trataría de un procedimiento mucho más complejo y no encontraron motivo alguno para la creación del mismo, sin embargo, la mayoría la considero adecuada en virtud de que suponían que este tipo de procedimientos protegerían al inquilino, que se les proporcionaría un trato especial,

comenzando con la conciliación; procurando la mayor igualdad posible entre arrendadores y arrendatarios para que resolvieran sus controversias; de tal manera que se trataría de resolver con mayor celeridad las controversias que se suscitaran con motivo del arrendamiento.

Asimismo, este título rige únicamente sobre las controversias de fincas urbanas destinadas a la habitación, quedando la aplicación del ordinario civil por lo que hacía al arrendamiento de fincas rústicas, locales destinados al comercio e industria y muebles.

Por lo tanto, las reformas establecían que para el ejercicio de las acciones en materia de arrendamiento, el arrendador debería de exhibir siempre el contrato de arrendamiento⁸⁶, sin cuyo requisito no se daría curso a la demanda. También dentro de este nuevo capítulo se establece como innovación, la existencia de la etapa conciliatoria entre arrendador y arrendatario, como un acto procesal obligatorio en donde las partes pueden plantear directamente sus diferencias de manera honesta y directa, para tratar de solucionar sus conflictos derivados del contrato de arrendamiento celebrado entre ellas (se propuso con el fin de reducir la duración de las controversias en materia de arrendamiento, así como aminorar la carga de trabajo de los tribunales, ya que con el convenio termina el juicio).

Otra regla especial que se estableció, era si el actor no concurría a la audiencia de conciliación, se le tendría por desistido de la demanda y al demandado por negados los hechos —esto era un beneficio para el arrendatario— (lo cual fue reformado con posterioridad, al violentar el procedimiento). También se estableció el principio de oralidad en este juicio, en la audiencia de pruebas y alegatos, se encontraba la posibilidad de dictar sentencia definitiva.

En el año de 1985 se creó en el Código de Procedimientos Civiles, el Título Decimocuarto Bis de las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación, siendo reformado en el año de 1987, en algunos de sus artículos que se consideraban contradictorios e incongruentes entre sí y en contra de todo procedimiento. Cabe señalar que con la creación de este nuevo capítulo, fue necesario

⁸⁶ Ya que anteriormente a demás de que no existía este título las acciones se podían ejercer con el simple interés del actor para deducirlas Artículo 1º. Fracción IV Código de Procedimientos Civiles, Editorial Porrúa, 1979

reformular la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, en donde se crearon los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, considerándolos como jueces de primera instancia, que eran nombrados por el Tribunal Superior de Justicia en Acuerdo de Pleno, conociendo en segunda instancia las salas de las impugnaciones y demás recursos de los cuales pudieran tener conocimiento dicha superioridad.

Asimismo, se reformó el título relativo a la justicia de paz con el fin de sustraer de ésta última las cuestiones de arrendamiento inmobiliario urbano, cuya competencia se reservaría para los jueces de primera instancia del orden común en materia de arrendamiento inmobiliario de nueva creación. Estableciendo los artículos PRIMERO Y SEGUNDO TRANSITORIOS DE LA SIGUIENTE MANERA:

"TRANSITORIO PRIMERO.- Los juicios y procedimientos judiciales en trámite que tenga por objeto la rescisión o la terminación de los contratos de arrendamiento de finas urbanas destinadas a la habitación continuarán sustanciándose y se resolverán conforme a las disposiciones legales en virtud al momento de su iniciación." "TRANSITORIO SEGUNDO.- Una vez que los juzgados de Arrendamiento Inmobiliario estén en funciones, los juzgados Civiles remitirán a aquellos los expedientes correspondientes a los juicios que versen sobre controversias de arrendamiento de inmuebles, a excepción de aquellos juicios en los que se hayan desahogado la totalidad de las pruebas admitidas, los cuales deberán ser resueltos por el Juez del conocimiento".

En consecuencia, por primera vez se creó un procedimiento especial para las controversias suscitadas con motivo de arrendamiento de inmuebles, con la característica, que este procedimiento solo regiría los conflictos suscitados respecto de inmuebles urbanos destinados a casa habitación y no así, respecto de arrendamiento destinados a locales comerciales o industria, ni tampoco a fincas rústicas, los cuales el procedimiento a seguir era el ordinario civil.

3.3. CREACIÓN DE LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

Las reformas de 1985 fueron creadas con el objetivo de tutelar los impactos económicos y sociales que prevalecieron en aquella época y con la intención de procurar que todas las familias tuvieran una vivienda, si no en propiedad, en arrendamiento; dichas

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

reformas tuvieron un efecto contrario a lo que se esperaba: lejos de proteger a los inquilinos, los llevaron a un estado de inseguridad jurídica y como resultado de ello, a una menor posibilidad de acceder a una vivienda digna y decorosa, derivado de los elevados precios de las rentas, así como una disminución de la oferta (como consecuencia de la prórroga del contrato a voluntad del arrendatario) y aumento de la demanda.

Con esas reformas los arrendatarios podían incrementar año con año el monto de la renta respecto al salario mínimo en el Distrito Federal, no beneficiando a arrendadores, ni mucho menos a arrendatarios; provocando aun más conflictos entre ellos, que se acentuaban en el terreno judicial, tratando de entorpecer y retardar los procedimientos —en la mayor de los casos los arrendatarios como demandados—, con el propósito de mantener por un tiempo más, la vivienda que tanto trabajo les costaba pagar.

Es por eso que la iniciativa de crear el Título Décimo Sexto Bis “De las Controversias de Arrendamiento Inmobiliario” proponía, además, de la tan buscada equidad jurídica entre arrendador y arrendatario, la adecuación de normas sustantivas y adjetivas que imperan al arrendamiento, en donde la sola voluntad de las partes provocara el cumplimiento de las obligaciones contraídas, incrementándose la construcción de la vivienda destinado al arrendamiento y equilibrar así la demanda con la oferta.

Por lo que en 1993 se creó el Capítulo Décimo Sexto Bis, relativo a las Controversias de Arrendamiento Inmobiliario en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual entre otras cosas y como finalidad primordial trataba que los procedimientos en arrendamiento se tramitaran lo más rápido posible, para que tanto los arrendadores como los arrendatarios tuvieran seguridad jurídica sobre sus inmuebles y sobre su derecho de habitación que enmarca nuestra Constitución como garantía individual; tratando de eliminar las ineficiencias existentes, para así incrementar las posibilidades de obtener una vivienda digna y decorosa, en especial para los grupos de personas más necesitadas. Es por eso que se propuso un procedimiento ágil y expedito que eliminaría las malas prácticas, que a la larga reduciría el caudal de asuntos inquilinarios que perjudican tanto a los arrendatarios responsables que requieren de una mayor oferta, como a los arrendadores. Por lo que con el

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

propósito de incrementar no solo la vivienda en propiedad, sino en arrendamiento también se reformaron algunos artículos del Código Civil relacionados con el arrendamiento.

3.3.1. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.

Como se expuso anteriormente, era necesario hacer una reforma en materia de arrendamiento de vivienda, tanto en materia sustantiva como adjetiva; y no sólo esto, sino además adecuar unas normas con otras, con la finalidad de no caer en contradicciones. Es por eso que también se reformó el código sustantivo, entre las que se encuentran las siguientes:

1.- Se amplió el periodo de arrendamiento en los inmuebles destinados al comercio o destino de una industria de 15 y 20 años respectivamente, esto con el fin de que se aprovecharan las fincas, debido los tiempos más largos del arrendamiento.

2.- Los contratos de arrendamiento se deberían otorgar por escrito, la falta de esta formalidad sería imputable al arrendador. Se derogó la disposición que enmarcaba que los contratos de arrendamiento de fincas rústicas constaran en escritura pública.

3.- Se reformó el artículo 2399, con el objeto de eliminar la incertidumbre de la forma de pago de la renta y el establecimiento del monto de la misma, (lo cual fue motivo de debate en las reformas de 1985); estableciéndose que la renta debe consistir en una suma de dinero o dejar, en su caso, la posibilidad de que sea algún equivalente, con la condición de que sea cierto, determinado o determinable y cuantificable en moneda nacional.

4.- Se reformó el artículo 2412, estableciendo la obligación del arrendador de entregar el inmueble en condiciones de higiene y seguridad, por lo que con esta reforma se otorga mayor protección al arrendatario, dándole el beneficio del acceso de una vivienda digna y decorosa; y por supuesto en general, da una mejoría a la vivienda en arrendamiento.

5.- Con estas reformas se eliminó el derecho del tanto⁸⁷, en virtud de que en el arrendamiento se trata de derechos personales y no reales, toda vez que el derecho del tanto ha sido considerado como un derecho de propietarios que surge a partir de derechos reales y en donde, si una de las partes enajena un bien, sin el previo agotamiento del derecho del tanto, la otra u otras, tendrían que ejercer en el futuro sus derechos patrimoniales de manera conjunta y de acuerdo con alguien que pudiera tener intereses distintos a los suyos; por lo que con el primero se puede desvirtuar la relación jurídica entre el arrendador y el arrendatario. Asimismo, cabe señalar que uno de los motivos para eliminar este derecho, es que al establecerse el mismo se provocó el desaliento del arrendador para arrendar inmuebles por la posibilidad de compra del arrendatario.

6.- Como consecuencia de la eliminación del derecho del tanto dentro del arrendamiento, se creó la figura del derecho de preferencia para casa habitación, comercio e industria, con lo que se permitiría que el arrendatario que se encontrara al corriente del pago de las rentas podría tener derecho a él, accediendo a la compra del inmueble arrendado. En caso de que hubiese varios arrendatarios, se atendería al de mayor tiempo, con la condición de la puntualidad en el pago de rentas. En caso de que el arrendador violara este derecho al arrendatario, éste le podría demandar daños y perjuicios por concepto de indemnización, lo que provocaría seguridad para el arrendatario a seguir manteniendo la vivienda. Como consecuencia de ello se reforman los artículos 2447, 2448-J y se deroga el 2448-I.

7.- Se le da el carácter de orden público e irrenunciabilidad a los artículos 2448 A, 2448 B, 2448 G y 2448 H, relativos a entregar el inmueble en condiciones de higiene y seguridad, asimismo se establece que se deberá registrar el contrato, así como las causas de terminación del contrato. Estas normas no podrán ser objeto de convenio entre las partes, atendiendo al carácter irrenunciable que le da la misma ley. Además, ayuda a prevenir abusos y omisiones que pueden perjudicar al arrendatario.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

⁸⁷ Surge a partir de una situación en donde, tanto el que está obligado a otorgarlo como el que tiene la facultad de exigirlo, gozan de una solidaridad que se expresa en términos, de copropiedad, coherederos o situación análoga. Por tanto se trata de derechos reales.

8.- Se derogó la prórroga del contrato de arrendamiento, en virtud que el obligar a los arrendadores a la misma, provocó más conflictos entre arrendador y arrendatario, además, inhibió a propietarios de inmuebles desocupados a rentarlos, así como a los inversionistas para construir nuevos edificios para condominios en arrendamiento, provocando como consecuencia de ello el alza en el precio de la renta para casa habitación. Derivado de esta derogación, las partes pudieron establecer libremente las cláusulas del contrato, como por ejemplo el monto de la renta, así como el tiempo del arrendamiento atendiendo a las circunstancias de cada caso.

9.- Se derogó el artículo 2448-D, en virtud de que con las reformas de 1985 se estableció que el monto de la renta sería conforme al salario, limitando así, la libertad de contratación entre las partes; por lo que dicha reforma se realizó considerando los legisladores que era necesario que las partes convinieran libremente en los términos del contrato dependiendo de las circunstancias de cada caso; además reflexionaron que el límite al incremento en el monto de las rentas, fue causa directa de la escasez tan aguda de vivienda para arrendamiento en esta Ciudad.

10.- Asimismo, el plazo para el aviso de terminación del contrato de arrendamiento por alguna de las partes, se redujo de dos meses a quince días, lo cual facilita a las partes dar por terminado el contrato, sin tener la necesidad de esperar un periodo para que sufran perjuicios.

11.- De igual manera, se adicionaron nuevos supuestos para exigir la rescisión del contrato de arrendamiento, especialmente para el arrendatario, pudiendo pedir éste la rescisión cuando hubiere vicios ocultos en el inmueble arrendado y hacer reparaciones o causar daños al mismo durante el arrendamiento. Considerando que esta reforma es equitativa y justa para el arrendatario.

Lo anterior, se realizó tratando de regular una de las demandas más sentidas de la población como lo es la de contar con una vivienda digna y decorosa, que es una garantía individual; de igual manera se trató de abrir oportunidades y eliminar deficiencias para incrementar el de acceso a la vivienda, particularmente para los grupos más necesitados.

Asimismo, debemos hacer mención que esta reforma se propuso, tomando en cuenta que en 1985 se efectuaron reformas al Código Civil en materia de arrendamiento, como respuesta a las peticiones de diversos grupos demandantes de vivienda para habitación para tutelar los intereses de los grupos más desprotegidos. Sin embargo, a casi ocho años, los legisladores observaron que las mismas tuvieron un efecto inhibitorio en las inversiones en vivienda para arrendamiento en el Distrito Federal, lo cual deterioró un ya de por sí grave rezago habitacional.⁸⁸

Es por eso que las leyes deben sustentarse en la realidad y adecuarse a las cambiantes circunstancias para cumplir sus propósitos; en ocasiones, sus objetivos de protección a ciertos grupos pueden, si no se ajustan, tener efectos contrarios a sus objetivos –como sucedió con las reformas de 1985-. Esto es especialmente cierto en materia de arrendamiento, no solamente en cuanto a la regulación sustantiva, sino también como consecuencia de los procedimientos para dirimir controversias entre arrendador y arrendatario, ya que tratando de proteger a uno, perjudican al otro.

En aquel entonces y con las reformas de 1985, un juicio en materia de arrendamiento tenía que satisfacer demasiados pasos procesales para llegar a la resolución, lo que significaba que, en promedio, un litigio de arrendamiento llevaba casi cuatro años, desde la demanda hasta el momento de dictar sentencia definitiva, toda vez que se trataba de un juicio similar al ordinario. Lo cual no fomentaba la edificación de vivienda en arrendamiento, ni protegía los intereses tutelados por la ley, ni tampoco representaba una justicia expedita. Adicionalmente, bajo esas reformas, era muy difícil para un arrendatario exigir y hacer cumplir las reparaciones a los inmuebles que corresponden al arrendador; además, por las características de la normatividad, era imposible encontrar inmuebles en arrendamiento por periodos cortos, lo que con el paso del tiempo representó una demanda cada vez mayor. En consecuencia, dichas disposiciones en materia de arrendamiento tuvieron efectos contrarios a los esperados, al brindar excesivas facilidades al inquilino irresponsable. De igual manera, ese marco legal por su lenta resolución, propició un mercado deprimido y de difícil acceso en perjuicio de quienes requerían satisfacer sus necesidades de vivienda por la vía del arrendamiento. Por otra parte, el

⁸⁸ Esta información fue recabada del Diario de Debates de la Cámara de Diputados, realizado respect. de la 25ª. reforma al Código de Procedimientos Civiles, debate de fecha 12 de julio de 1993

arrendador resultaba en clara desventaja, por ejemplo: el tiempo que normalmente tomaba un litigio por arrendamiento, que sumado a los tres años adicionales previstos como vigencia obligatoria (por virtud de la prórroga del contrato), significaba que la disposición sobre su propiedad pudiera demorar hasta siete años. Ello, con una renta en constante disminución desde el inicio del litigio hasta la desocupación del inmueble. Además de las molestias y costos del procedimiento judicial, así como la depreciación de los inmuebles en cuestión.

Por lo tanto, las consecuencias de no adecuar las normas vigentes, tanto sustantivas como adjetivas, trajo mayor incertidumbre, es decir, limitó las oportunidades para la creciente demanda e inhibió las inversiones en vivienda para arrendamiento restringiendo la oferta disponible, ya que la inversión se orientaría hacia otro tipo de construcción, lo que ocasionó incrementos a las rentas.

Por ello, las reformas de 1993 accedieron a una auténtica relación de equidad jurídica entre arrendadores y arrendatarios, lo que permitió alentar la construcción de viviendas en arrendamiento y como consecuencia de ello reglas más justas. Por lo anterior, se propusieron procedimientos ágiles y expeditos que eliminaron en cierta forma las malas prácticas en el litigio y redujeron sustancialmente el enorme caudal de asuntos inquilinarios que, en última instancia, perjudican a los arrendatarios responsables, quienes requieren de una mayor oferta. Es por todo lo anterior, que se reformó el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ya que el problema de la falta de vivienda requiere como solución que las partes en los contratos de arrendamiento cuenten con normas sustantivas, claras y determinadas, así como con procedimientos ágiles y breves que no signifiquen elevados costos en su trámite y que no propicien retrasos intencionales; igualmente se buscó evitar el excesivo costo procesal a cargo del Estado, que debe atender la inmoderada multiplicación de los juicios de arrendamiento.

Con el fin de agilizar el procedimiento, la iniciativa propuso modificar la fracción VI del artículo 114 del citado Código, eliminando la notificación personal de la resolución que decreta la ejecución de la sentencia condenatoria y como consecuencia de esto se suprimió el último párrafo del artículo 525, ya que anteriormente se concedía al demandado 30 días para

desocupar el inmueble, esto, después de notificado el auto de ejecución. Lo que implicaba que se le daba otra oportunidad al inquilino para seguir retardando la ejecución de la sentencia. Siendo más que suficiente el notificar la sentencia que condena al inquilino a desocupar el inmueble para darle a conocer el sentido de la resolución emitida en cada caso.

Asimismo y con objeto de otorgar similares derechos y garantías procesales al inquilino y al arrendador, se propuso modificar el artículo 271 en el sentido de que la demanda que no conteste el inquilino, sería como si la hubiere contestado en sentido afirmativo y no negativo, como se hacía anteriormente, lo cual consideramos que se aplicaba equivocadamente, en virtud de que sólo se debe tener por contestada en sentido negativo los valores tutelados en la Ley relativos a las relaciones familiares y al estado civil de las personas, en consecuencia, no se puede considerar las cuestiones de arrendamiento de la misma naturaleza a los valores tutelados por la ley. La importancia del arrendamiento, no es la que nuestras leyes y nuestra cultura vinculan a la integridad de la familia y las lesiones a terceros, en el caso de cambio del estado civil de las personas. También se propuso que los autos y resoluciones apelables en materia de arrendamiento, dictados durante el procedimiento y por supuesto, antes de la sentencia definitiva, se resolvieran conjuntamente con ésta. Se propuso adicionar a las reglas establecidas por el Título Décimo Sexto Bis sobre las controversias en materia de arrendamiento, las acciones que se ejerciten contra el fiador o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, así como la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios en el caso en que no le sea respetado el derecho de preferencia previsto por los artículos 2447 y 2448-J. Esto con el objeto de que las controversias planteadas fueran resueltas a la brevedad posible, en atención al espíritu de la reforma propuesta. En consecuencia, se planteó reformar los artículos 959 a 966, para establecer las normas que regirían el procedimiento para resolver las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

En el mismo orden de ideas, se derogaron los artículos 489 a 499 relativos al Juicio Especial de Desahucio, para que las acciones que se llegaran a ejercitar en materia de arrendamiento, siguieran las reglas del nuevo procedimiento propuesto en el Título Décimo Sexto Bis el cual estamos estudiando, de tal manera que, como lo ordena la Ley fundamental,

la impartición de justicia fuera pronta y expedita. Por lo que al crearse el citado juicio, una característica de éste, es que una vez admitida la demanda, en el auto admisorio se señalaría fecha para la celebración de la audiencia de Ley, para que al correrle traslado a la parte demandada ésta tuviera conocimiento de la fecha de la audiencia desde el momento del emplazamiento, en dicha audiencia se desahogarían la totalidad de las pruebas ofrecidas por las partes conforme al procedimiento, sin posibilidad alguna a diferirla, y en ella el juez dictaría de inmediato resolución.

Como nota importante a destacar, y tomando en consideración que Ley Federal de Protección al Consumidor contemplaba la regulación de controversias en materia de arrendamiento, se decidió que se debía reformar el artículo 73 de la citada Ley para suprimir la competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor en materia del arrendamiento inmobiliario de casas-habitación en el Distrito Federal, con el objeto de evitar la duplicidad de instancias y la de dejar al órgano jurisdiccional local, es decir a los Jueces en materia de arrendamiento, para conocer de las controversias suscitadas del arrendamiento de inmuebles, teniendo éstos la atribución exclusiva para solucionar este tipo de controversias.

Por lo que podemos considerar esta reforma al Código de Procedimientos Civiles, como la segunda en su especie, ya que de manera trascendente cambia el procedimiento en las controversias de arrendamiento de inmuebles, hablando ya de manera general, toda vez que como mencionamos en el punto anterior se hablaba de controversias para arrendamiento de inmuebles destinados única y exclusivamente a casa habitación, siendo que con esta creación al Título Décimo Sexto Bis, se dirimen las controversias respecto de todo tipo de arrendamiento a inmuebles, sean rústicos, casa habitación, de comercio o industria.

3.4. ANÁLISIS COMPARATIVO DE LOS DIVERSOS PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

DE 1932 A 1985.

El 31 de Diciembre de 1931 se mando imprimir, publicar y circular un decreto por el cual se le concedían al Ejecutivo Federal, Presidente Constitucional Pascual Ortiz Rubio, facultades para expedir y poner en vigor el Código de Procedimientos Civiles; publicándose el 9 de enero de 1932, comenzando a correr al día siguiente y terminando sus facultades el 31 de agosto de 1932; sustentando como fundamento que durante el Gobierno del General Plutarco Elías Calles se había expedido el Código Civil para el Distrito y Territorios Federales en Materia Común y para toda la República en Materia Federal en específico el 30 de agosto de 1928; habiéndose dispuesto en su artículo 1º. Transitorio que sería puesto en vigor en la fecha que designara el Ejecutivo; lo cual no pudo hacerse de manera inmediata por no haberse expedido el Código de Procedimientos Civiles que serviría como complemento para el código sustantivo y cuyo proyecto no debía iniciarse sino hasta después de concluido y aprobado el código adjetivo; por lo que el Ejecutivo Federal con auxilio de una Comisión Técnica de Legislación, que dependía de la Secretaría de Gobernación, tuvo desde la expedición del Código Civil el encargo de la elaboración del proyecto de ley de enjuiciamiento civil, pasando posteriormente por una comisión revisora conformada por representantes de cada una de las instituciones oficiales de aquel entonces, así como por abogados particulares, con los cuales se trataba de depurar el texto para que se publicara con los menores errores posibles. Siendo el 1º. de Septiembre de 1932 la expedición de nuestro Código de Procedimientos Civiles. Una vez establecido este antecedente histórico, continuaremos con el estudio del procedimiento que se derivó, como consecuencia de las facultades extraordinarias concedidas al Ejecutivo Federal.

Lo relevante de dicho código en nuestra investigación, es saber si existía un procedimiento especial para controversias suscitadas por el arrendamiento de inmuebles, lo cual resultó negativo; como sabemos la tramitación especial para arrendamiento se originó en

el año de 1985 con la instauración del Título Décimo Cuarto Bis "De las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación".

Sin embargo, es necesario que mencionemos que anteriormente la vía para resolver esos conflictos era el ordinario civil, no obstante algo que caracterizaba este procedimiento es que **no existía la etapa de la conciliación**, por que después de integrada la litis-contestatio se abría el periodo probatorio de diez días fatales para ambas partes y que corrían a partir de la notificación del auto que tenía por contestada la demanda o la reconvencción en su caso (artículo 290 en relación con el 277 del citado código).

También existieron las figuras de la réplica⁸⁹ y la duplica⁹⁰, las cuales se suprimieron en el año de 1967 por la falta de aplicación por los litigantes en la práctica. Por lo que en ese procedimiento, la litis se integraba al momento de la contestación de la demanda o a la reconvencción; provocando mayor fluidez en la tramitación de los juicios, evitando situaciones que retardaban considerablemente el procedimiento. Es necesario que mencionemos que la réplica y la duplica, avistaban en nuestro derecho adjetivo de 1932 -hasta antes de 1967-; las cuales tenían la finalidad de dar más oportunidades al actor y al demandado de manifestar situaciones desconocidas para ambos. Es decir, en la réplica, el actor una vez que se tenía por contestada la demanda, se le daba un término de 6 días para que manifestara al respecto, que por lo regular se hablaba de una ampliación de demanda, donde el demandado al momento de producir su contestación podía tratar situaciones nuevas para el accionante; y éste con la posibilidad de la réplica podía ampliar tanto las prestaciones, como los hechos y el derecho, así como la posibilidad de invocar hechos no alegados en la demanda que desvirtúen lo manifestado por el demandado; por lo que una vez desahogada y con la finalidad de procurar equidad jurídica entre las partes, se concedía al demandado la duplica⁹¹, en la cual se trataba de expresar hechos que neutralizaran el valor jurídico de lo manifestado por el actor en su réplica.

⁸⁹ Es el derecho concedido al actor en una demanda civil, de aclarar su contenido una vez conocida por él la contestación del demandado, a efecto de precisar las cuestiones de hecho y de derecho en que haya fundado su acción, antes de que sea fijada por el juez la litis. DICCIONARIO JURIDICO, P-Z, Op. Cit. P. 2796.

⁹⁰ Es el derecho concedido al demandado en la fase postulatoria del proceso civil, con la finalidad de integrar con perfeccionamiento las cuestiones litigiosas. DICCIONARIO JURIDICO, D-H, Op. Cit. P. 1217.

⁹¹ Situaciones que desaparecieron, ya que los juicios se ampliaban demasado, por lo tanto el actor dejó de hacer uso de su derecho de réplica y por lo tanto, el demandado de la duplica, desapareciendo estas figuras como tales en el código de 1932, a pesar de ello se hacía referencia a ellas en el artículo 407.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Además de esto, el código en estudio contenía disposiciones especiales para los inmuebles, como en la ejecución de sentencias en donde para poder ejecutar, era necesario que transcurrieran 30 días después de la notificación personal a la parte demandada del auto de ejecución en su contra por no haber desocupado el inmueble objeto del litigio (artículos 114 fracción VI relacionado con el 525).

Asimismo se contemplaba el **juicio especial de desahucio**⁹², que tiene como finalidad conseguir que el arrendatario desocupe el inmueble por falta de pago de rentas (en la actualidad se tramitan algunos juicios de esa naturaleza, atendiendo a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento). En este juicio una vez admitida la demanda se requiere al enjuiciado que justifique estar al corriente en el pago de las rentas, si lo hace se concluye el juicio y en caso contrario, se le emplaza haciéndole saber que cuenta con un término de 9 días para ocurrir ante el juzgado a oponer excepciones, así como 30 para desocupar el inmueble; además, en el auto admisorio se decreta el embargo de bienes sólo a petición de parte. Si no opone excepciones, se acusa la rebeldía y se dicta la Sentencia ordenando el lanzamiento del demandado. Pero en caso de que se excepcione y exhiba recibos de pago de renta (y en su caso ofrezca pruebas), se le da vista a la actora quien en su desahogo podrá ofrecer pruebas idóneas para acreditar lo pedido, dictando en ese momento auto admisorio de pruebas y señalando fecha de audiencia para los siguientes 8 días; desahogadas éstas se procederá a dictar la resolución definitiva. Para el caso de que el actor no desahogue la vista, se pasan los autos al juez para que dicte la resolución correspondiente.

Dictada la sentencia definitiva y si condena al desahucio, la misma puede ser recurrida en el término de 5 DIAS admitiéndose la apelación en efecto devolutivo; pero si se absuelve, se admitirá en ambos efectos (se suspende el procedimiento).

Por lo que hace a las acciones de terminación de contrato de arrendamiento, rescisión, etcétera, las mismas se tenían que hacer valer por la vía ordinaria civil.

⁹² Desahuciar. Quitar toda esperanza, condenar. Despedir el casero al inquilino o arrendatario.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

DE 1985 A 1993.

En el año de 1985 el Código de Procedimientos Civiles fue reformado, creando por primera vez un procedimiento especial para los conflictos suscitados con motivo del arrendamiento inmobiliario destinado a la habitación. Este procedimiento, contenía reglas especiales, por ejemplo el término concedido al demandado para contestar la demanda, se redujo de nueve a cinco días. Además, se creó la figura de la conciliación, con la cual un tercero ajeno a la litis, llamado conciliador en una etapa específica e integrada al proceso, exhorta a las partes con la finalidad de que éstas pongan fin al juicio mediante un convenio o amigable composición; lo cual trajo consecuencias positivas para los juzgados, en virtud de que se redujo en cada juzgado la gran carga de trabajo que existía en ellos y como consecuencia, para el Tribunal. Con este procedimiento, se reformó la Ley Orgánica del Tribunal, así como las reglas correspondientes a la Justicia de Paz, creando en el primero de ellos a los jueces de arrendamiento considerados como jueces de primera instancia; y en el segundo, derogando todas las facultades que tenían los jueces de paz para conocer de ese tipo de asuntos, siendo los únicos facultados para ello los nuevos jueces del arrendamiento inmobiliario.

Este procedimiento era igual de largo que el anterior por que era tramitado como ordinario civil; a pesar que en la parte final de su artículo 957 le concedía facultades especiales al juez para decidir de manera pronta y expedita respecto del litigio; asimismo contaba con reglas especiales como que una vez admitida la demanda se corría traslado al demandado citándose a las partes para que en TRES DIAS comparecieran a la audiencia previa y de conciliación, en la cual se emplazaba al demandado para que en 5 días contestara la demanda e hiciera valer excepciones y defensas. Si el actor no concurría a esta audiencia, se le tenía por desistido de la demanda. En caso de que el arrendatario no contestara la demanda, se tenía por contestada en sentido **negativo**. Posteriormente, se abría el juicio a prueba por un término de diez días fatales para ambas partes, contados a partir del auto que tenía por contestada la demanda, quedando las partes obligadas a la preparación de sus pruebas, pero cuando manifestaran y justificaran la imposibilidad de prepararlas, entonces el juez lo realizaba por medio de las personas que lo auxilian para la buena administración de justicia.

Estas situaciones se reformaron en el año de 1987, donde las disposiciones eran contrarias a derecho y contradictorias entre sí, (consideramos que existía cierta "parcialidad" para con el demandado, al darle más tiempo para contestar la demanda) quedando de la siguiente manera: Admitida la demanda se emplazaba al demandado quien contaba con **5 DÍAS** para contestarla o en su caso, interponer reconvencción; una vez contestada o transcurrido el término para hacerlo, se fijaba fecha para la **audiencia previa y de conciliación**, realizada ésta se abría el periodo de ofrecimiento de pruebas de 10 días comunes para las partes, una vez concluido el término para ofrecer pruebas se dictaba el auto admisorio y en ese acto se ordenaba su preparación; hecho esto y a petición de parte dentro de los 8 días siguientes se fijaba la fecha de audiencia de desahogo de pruebas y alegatos en donde las pruebas ofrecidas, admitidas y preparadas, se desahogaban. Sin embargo cuando faltaba alguna de preparación se podía diferir la audiencia, (lo cual se realizaba cuantas veces fuera necesario para la lograr la total preparación de pruebas) señalando fecha para su continuación. Desahogadas en su totalidad, se pasaba al periodo de alegatos y posteriormente se citaba para sentencia, con la obligación el juzgador de dictarla dentro de los 8 días siguientes a la audiencia.

Por lo que hace a los incidentes, éstos no suspendían el procedimiento y se resolvían conjuntamente con la sentencia definitiva.

Las apelaciones en contra de autos eran admitidas en el efecto devolutivo, a excepción de la interpuesta en contra de la sentencia que se admitía en ambos efectos. Todas eran substanciadas conforme a las reglas establecidas por el ordinario civil, es decir se substanciaban al momento de apelar, expresando agravios ante la Superioridad.

Por lo que hace a la ejecución de sentencias, transcurrido el término para apelar, y sin haberlo hecho ninguna de las partes, se hacía la declaración de ejecutoriada la sentencia y después se proveía auto de ejecución con 30 días concedidos al demandado para desocupar, notificando de manera personal el citado auto. consecuentemente se iniciaba la ejecución de sentencia definitiva. Éste fue el que rigió a las controversias suscitadas con motivo del arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación hasta 1993.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Seguía existiendo el juicio especial de desahucio, que explicamos en el punto inmediato anterior.

DE 1993 A LA FECHA.

Este procedimiento es mucho más rápido y ágil, en el cual las partes quedan obligadas a la preparación de las pruebas, salvo que lo manifiesten bajo protesta de decir verdad la imposibilidad para hacerlo, teniendo entonces el juzgador la facultad, para facilitar dicha preparación.

Además se caracteriza por que con la demanda comienza el periodo probatorio para las partes, es decir, la actora debe ofrecer pruebas con la demanda y el enjuiciado con la contestación.

En el auto admisorio de demanda se señala la fecha para la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia que se lleva a cabo dentro de los 25 y 35 días siguientes a dicha admisión, asimismo desde el momento en que las partes quedan enteradas de esa providencia, quedan citadas para que comparezcan al desahogo de las confesionales que se llegasen a ofrecer.

Posteriormente se procede al emplazamiento, teniendo el demandado 5 días para contestar y en caso de que no hacerlo se tendrá por contestada en sentido afirmativo; pero para el caso de que lo haga el demandado tiene la obligación de ofrecer pruebas y en su caso reconvenir; por lo que una vez contestada la reconvenición –contando con 5 días-, se dicta auto admisorio de pruebas, siguiendo las reglas establecidas en el ordinario civil; con la característica de que las partes quedan citadas desde el auto admisorio de demanda para el desahogo de la confesional, sin perjuicio de lo que se establezca en el auto admisorio de pruebas (esto siempre y cuando la actora agilice el emplazamiento).

Llegada la fecha de la audiencia, se desahogan todas las pruebas, estén o no preparadas, toda vez que las partes en este procedimiento tienen la obligación de prepararlas; se abre el periodo de alegatos en donde quienes asistan alegan verbalmente lo que les

convenga e inmediatamente se ponen los autos a la vista del juez para que éste pronuncie su resolución en el mismo momento de la audiencia.

Las apelaciones, **siempre** deben ser admitidas en el efecto devolutivo; con la particularidad de que las apelaciones interpuestas durante el procedimiento se reservan para que se tramiten conjuntamente con la impugnación en contra de la sentencia definitiva, por la misma parte apelante. Admitida ésta última, se forma sección de ejecución para seguir actuando en ella –si lo desea el actor- y se remiten los autos y documentos exhibidos por las partes a la Sala adscrita; con la finalidad de que la sentencia pueda ejecutarse, siempre y cuando se exhiba fianza que garantice los posibles daños y perjuicios que se pudieran ocasionar con dicha ejecución a la parte demandada, la cual puede detenerla pidiendo se le fije contra-fianza y exhibiéndola.

Y toda vez que este procedimiento, se rige por el principio de expedites de la justicia y con la finalidad de que el arrendador recupere rápidamente su inmueble, la sentencia se puede cumplimentar, siempre y cuando transcurran 5 días después de ser declarada ejecutoriada o de ser legalmente ejecutable.

Una modificación trascendente al código adjetivo fue la derogación del juicio especial de desahucio.

Es necesario mencionar, que este procedimiento solo es aplicable a los juicios que se interpongan respecto de los contratos que se celebren posteriores al 19 de octubre de 1993, atendiendo al decreto del 21 de julio del mismo año y modificado el 24 de mayo de 1996; mismo que transcribimos a continuación:

*"En términos del Decreto por el que se modifican los ARTICULOS TRANSITORIOS DEL DIVERSO por el que se reforma el Código civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el Código de procedimientos Civiles para el distrito Federal y la Ley Federal de Protección al consumidor, publicado el 21 de julio de 1993, que apunta:
"Artículo único. Se reforman los artículos transitorios del Diverso por lo que se reforma el Código civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el*

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Código de procedimientos Civiles para el distrito Federal y la Ley Federal de Protección al consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, para quedar como sigue: PRIMERO. Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes: SEGUNDO. Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que: I. No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993. II. Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o III. Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993. TERCERO. Los juicios y procedimientos judiciales, administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecido en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión por las disposiciones del Código de procedimientos Civiles para el distrito Federal y la Ley Federal de Protección al consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993." Para Aquellos inmuebles que: a) no se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, b) se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993 para uso distinto al habitacional, o c) su construcción sea nueva y el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993, se rigen por la redacción señalada en la nueva denominación y los artículos del 957 al 966".

Por lo tanto, para todos los juicios y procedimientos iniciados antes del 19 de octubre de 1993 derivados de contratos de arrendamiento que no se encuentren en los supuestos indicados, se regirán por lo dispuesto en la redacción anterior, es decir por el procedimiento de 1985.

Como podemos ver, en los tres procedimientos ha habido cambios radicales, es por eso que a continuación ilustramos con gráficas cada uno de ellos para su mejor comprensión.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

PROCEDIMIENTO COMO ORDINARIO CIVIL.

DEMANDA.

AUTO ADMISORIO DE DEMANDA

EMPLAZAMIENTO.

CONTESTACIÓN.

{ Réplica y vista con duplica, figuras desaparecidas en 1967.
 { 9 días para contestar demanda.
 { Reconvencción y contestación a la reconvencción.

AUTO QUE TIENE POR CONTESTADA LA DEMANDA.

{ Si no contesta, se tiene por contestado en sentido
 afirmativo

AUTO QUE ABRE PERIODO

{ 10 días comunes para ambas partes

DE OFRECIMIENTO DE PRUEBAS

C.P.C.

AÑO 1932.

AUTO ADMISORIO DE PRUEBAS

{ Se admiten o desechan
 { Desahogo de pruebas y Alegatos

AUDIENCIA DE LEY.

{ Se puede diferir a falta de preparación de alguna prueba.

SENTENCIA.

APELACIÓN

{ 5 días para apelar definitiva, se admite en Ambos Efectos
 { SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO 3 DIAS para apelar autos.

EJECUCIÓN

{ Conceden 30 días posteriores a la notificación personal del auto de
 ejecución para desocupar, en caso contrario se procede al lanzamiento

TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN

CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A CASA HABITACIÓN.

DEMANDA.

AUTO ADMISORIO DE DEMANDA

EMPLAZAMIENTO.

CONTESTACIÓN DE DEMANDA y RECONVENCIÓN.

CONTESTACIÓN DE RECONVENCIÓN.

AUTO QUE TENGA O NO POR
CONTESTADA LA DEMANDA

- Señala fecha para AUDIENCIA PREVIA Y DE CONCILIACIÓN con apercibimientos para ambas partes.
- Por contestada en sentido negativo, cuando no contesta el demandado.

AUDIENCIA PREVIA Y DE
CONCILIACIÓN.

- Se depura el procedimiento
- Se exhorta a las partes para que lleguen a una amigable composición que ponga fin al Juicio.
- Se abre periodo de ofrecimiento de pruebas, 10 días comunes para las partes.

AUTO ADMISORIO DE PRUEBAS.

- se desechan o admiten, se ordena preparación
- se señala fecha para audiencia de ley.

AUDIENCIA DE DESAHOGO DE
PRUEBAS Y ALEGATOS.

- Se desahogan pruebas preparadas.
- da posibilidad de diferir audiencia por las que no se hayan preparado

SENTENCIA.

APELACIÓN DE DEFINITIVA

- 5 días para apelar. Se admite en AMBOS EFECTOS
- CON SUSPENSIÓN DEL PROCEDIMIENTO
- autos o interlocutorias, 3 días y se admiten en efecto devolutivo.

EJECUCIÓN

- Conceden 30 días posteriores a la notificación personal del auto de ejecución para desocupar, en caso contrario se procede al lanzamiento.

C.P.C.
AÑO 1985

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

PROCEDIMIENTO DE CONTROVERSI DE ARRENDAMIENTO.

- DEMANDA. Periodo de ofrecimiento de pruebas por parte del actor.
- AUTO ADMISORIO DE DEMANDA - Se señala fecha de audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia.
- Quedan citadas a las partes para las confesionales que se ofrezcan, con los apercibimientos de ley, sin perjuicio de lo que se decrete en el auto admisorio de pruebas.
- CONTESTACIÓN y RECONVENCIÓN periodo de ofrecimiento de pruebas para el DEMANDADO.
- C.P.C.
AÑO 1993
- CONTESTACIÓN A LA RECONVENCIÓN momento para ofrecer pruebas del demandado Reconvencional.
- AUTO QUE TIENE POR CONTESTADA O NO LA DEMANDA: - Por contestada en sentido afirmativo cuando el demandado no contesta.
- Se dicta auto admisorio de pruebas.
- AUDIENCIA DE DESAHOGO DE PRUEBAS ALEGATOS Y SENTENCIA. - Se desahogan pruebas que estén preparadas.
- Las que no se haya preparado se declaran desiertas por causas imputables al oferente, en términos de los artículos 960 y 961 del C.P.C.
- No se difiere la audiencia, es única.
- Se abre el periodo de alegatos verbales.
- Se dicta sentencia definitiva.
- SENTENCIA DEFINITIVA. - Se dicta en la audiencia de ley.
- APELACIÓN DE SENTENCIA DEFINITIVA. - 9 días para apelar, se admite en efecto devolutivo; autos o interlocutorias 6 días para apelar.
- los que se apelen antes de la definitiva, se tramita la apelación conjuntamente con la definitiva por la misma parte apelante.
- Posterior a definitiva, se forman testimonios de apelación, 1°, 2°, etc...
- EJECUCIÓN. - Se omiten los 30 días para ejecutar, solo se conceden 5 días para desocupar una vez que la sentencia sea legalmente ejecutable.
- Se puede ejecutar aun y cuando se haya apelado, exhibiendo la fianza.
- Se puede suspender con contra-fianza.

Como podemos observar en los recuadros anteriores, los tres procedimientos que se han aplicado al arrendamiento, varían en su contenido; como podemos ver, del primero al segundo procedimiento, lo que cambió fue que en el procedimiento de 1932, no existía la

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

figura de la conciliación ni por consiguiente la audiencia previa y de conciliación, en la cual se depuraba el procedimiento respecto de las excepciones perentorias y se trataba, por medio del conciliador, que las partes llegaran a una amigable composición para poner fin al juicio (creado en 1985); por lo demás –en cuanto a trámite- podemos decir que es igual. Además en 1985 se crea el título Décimo Cuarto Bis “De las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación”, naciendo con ello un procedimiento especial para inmuebles en arrendamiento –además del desahucio-. Por último, con la creación de este nuevo título, se crearon juzgados y jueces del arrendamiento; eliminando la facultad que tenían los jueces de paz para conocer de acciones ejercitadas relativas al arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, asimismo dicha facultad se suprimió a todo tipo de autoridades que conocían de ese tipo de conflictos.

En el año de 1993, se hace para nuestro gusto la reforma más notable en cuanto a procedimiento para solucionar controversias de arrendamiento inmobiliario; con ella como podemos observar, se reducen significativamente los tiempos procesales, pudiéndose resolver dicha controversia en tan solo tres meses, teniendo como característica principal que el periodo de ofrecimiento de pruebas se abre con la demanda –para el actor- y con la contestación –para el demandado-; por lo que en ese momento se abre el periodo probatorio; una vez dictado el auto que las admita y llegada la fecha de audiencia señalada entre los 25 y 35 días de admitida la demanda se desahogan las pruebas que se encuentren preparadas, por que de lo contrario se tendrán por desiertas a falta de interés jurídico de los oferentes. Abierta la audiencia no podrá diferirse, ya que es única. Concluida ésta en ese mismo momento, glosándose por separado, se dicta sentencia definitiva con la cual se pone fin al juicio.

Las apelaciones intra-procesales se reservan para el caso de que se apele la definitiva por la misma parte apelante, ya que de lo contrario, todas las resoluciones tendrán firmeza como consecuencia de la conformidad a la resolución emitida por el juez. Otra característica es que solo se admiten en Efecto Devolutivo.

Por cuanto hace a la ejecución, se derogó la parte final del artículo 525 del código adjetivo, en donde se le concedían 30 días al demandado para desocupar, ahora se puede

ejecutar transcurridos 5 días después de que la sentencia legalmente ejecutable; o bien que el actor exhiba fianza, ejecución que podrá ser suspendida por el demandado exhibiendo contrafianza, ambas son fijadas por el Juez.

Otra característica de este procedimiento es que se puede demandar al fiador conjuntamente con el inquilino por la falta de pago de rentas. De igual manera en este año desaparece el juicio especial de desahucio.

Por lo tanto, como podemos ver el procedimiento que se lleva en la actualidad, cumple con el principio fundamental de la reforma, es decir que la justicia se pronta y expedita; más sin embargo, el periodo probatorio que se contempla, puede ser que en ocasiones no permita a las partes probar sus acciones o excepciones, ya que al no admitirse por ejemplo las pruebas foráneas, les puede reducir sus posibilidades probatorias, pudiendo ser esenciales para demostrar lo aseverado por las partes.

En consecuencia consideramos que desde siempre se ha tratado de resolver la falta de vivienda. Ahora, que estamos en el Siglo XXI existen personas que viven hacinadas en cuartos de cartón con techos de lámina. Por lo que una de las posibles soluciones a ese grave problema, es precisamente, el arrendar inmuebles con las mejores condiciones de vida para los inquilinos.

Hemos visto que a través del tiempo, se ha tratado de resolver conflictos respecto de la habitación en México, legislando siempre al respecto. sin embargo todas esas reformas conllevan siempre a más problemas para la gente que desea adquirir una vivienda, sea en propiedad o en arrendamiento. En este último caso, en 1985, como ya lo comentamos, se trató de resolver ese problema, cuidando en demasía los derechos de los arrendatarios. lo que trajo consecuencias desafortunadas ya que no se invirtió en este campo como se deseaba, toda vez que los legisladores se excedieron en concederles demasiados derechos a los arrendatarios; trayendo como resultados que la demanda aumentara y la oferta disminuyera, no consiguiendo para arrendador ni arrendatario. la tan equidad jurídica deseada por el legislador: sufriendo las familias inestabilidad económica afectando totalmente a su patrimonio.

En consecuencia, con la finalidad de resolver los conflictos en materia de arrendamiento más rápidamente, se creó un procedimiento especial para ello el cual no resultó tan eficaz por que se llevaba igual que un ordinario civil.

Posteriormente y al no producir esas reformas el resultado esperado, acentuando cada vez más el problema de la vivienda en México, tanto por el problema de su escasez, así como lo tardado que era llevar un juicio para desalojar al inquilino irresponsable, en 1993 se creó el Título Décimo Sexto Bis "De las Controversias de Arrendamiento", en el cual los problemas ocasionados por la tardanza de los juicios, se empezaron a solucionar, por tratarse de un procedimiento corto (sumario), reduciéndose las etapas procesales de manera extremada, pudiendo resolver el juicio, quizás en tres meses. Como observamos, el procedimiento en materia de arrendamiento se redujo de cuatro años aproximadamente hasta dos o tres meses, teniendo ambas partes la seguridad jurídica sobre sus derechos, es decir, el arrendador sobre su inmueble y el arrendatario sobre su derecho a la vivienda, ya que si se trata de un inquilino responsable no va a dar motivos para que lo demanden y en caso de que así suceda, puede defenderse de tal manera, que puede llegar a ganar el juicio de manera rápida y seguir con la plena seguridad de que va a continuar habitando el inmueble.

CAPITULO 4

PROCEDIMIENTO ACTUAL DE LOS JUICIOS DE CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

En el presente capítulo, tomando en consideración el estudio que hemos hecho a las reformas más trascendentes en el Código de Procedimientos Civiles en materia de arrendamiento, nos ocuparemos de las etapas a seguir en el juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario, es decir, comprenderemos todo el procedimiento que se lleva desde la demanda hasta el momento de dictar Sentencia Definitiva, además de la impugnación y ejecución de la sentencia.

Como ya sabemos este tipo de juicios lleva un procedimiento especial, es decir, diferente al del juicio ordinario civil. Para lo cual, debemos apuntar que éste último, cuenta con diversas etapas, las cuales tienen sus tiempos procesales; este tipo de juicios son mucho más largos que el especial de arrendamiento, cada una de las etapas que contiene todo juicio, se lleva una por una, es decir, se comienza con la demanda (que es el impulso que le da un sujeto al órgano jurisdiccional para conocer de un conflicto); la cual puede desecharse, prevenirse o admitirse; para este último caso se dicta el auto admisorio de demanda que ordena el emplazamiento del demandado, con el cual se le hace del conocimiento de la parte demandada que se interpuso una demanda en su contra y que tiene nueve días para dar contestación a la misma; una vez transcurrido el tiempo para hacerlo, sea que el demandado haya contestado o no la demanda, se procede a fijar fecha para la audiencia previa y de conciliación, la cual una vez abierta, el Secretario Conciliador tendrá la obligación de depurar el procedimiento y de exhortar a las partes para que éstas, a través de un convenio, pongan fin al juicio dictando ellos su propia sentencia, la cual no podrá ser contraria a la moral, las buenas costumbres y el derecho.

Posteriormente, y para el caso de no conseguirse el convenio, en ese momento, se abre el periodo de ofrecimiento de pruebas para ambas partes, consistente en diez días comunes.

dentro de este periodo las partes podrán ofrecer las pruebas que estimen necesarias para que comprueben y acrediten sus pretensiones, defensas y excepciones -respectivamente-; hecho esto, y a petición de parte, se dicta auto admisorio de pruebas, en donde el juzgador determinará cuales fueron ofrecidas conforme a derecho -tomando como base las reglas establecidas por el código adjetivo- mismas que admitirá y en caso contrario. desechará; ordenando la preparación de las admitidas y en el mismo acto fijará fecha para su desahogo en la audiencia de ley. En estos juicios, muchas veces el desahogo de las pruebas pueden ser demasiado largos, por eso el juez tiene la facultad de diferir la audiencia cuantas veces sea necesario, como consecuencia de la falta de preparación, siendo la obligación de las partes el prepararlas. Una vez desahogadas todas las pruebas y en la misma audiencia. se pasa al periodo de alegatos verbales, pero existe la posibilidad de que presenten las partes conclusiones escritas. Hecho esto se manda publicar la audiencia en la cual se ordena poner los autos a la vista del Juez para que éste dicte la sentencia definitiva que en derecho proceda.

Por lo que hace a la apelación de resoluciones judiciales, el término concedido a las partes para hacerlo es de nueve y seis días, si se trata de sentencia definitiva o. Sentencias Interlocutorias y autos, respectivamente. Dichos términos comienzan a correr a partir de que surta sus efectos legales la notificación. Las apelaciones podrán ser admitidas en efecto devolutivo o en ambos efectos, éste último, siempre y cuando cause daños irreparables al apelante y éste lo solicite en su escrito. Asimismo en los escritos de apelación, la parte apelante deberá expresar los agravios que le cause dicha actuación judicial y con los mismos se dará vista a la parte apelada para que los conteste, hecho esto o transcurrido el término para hacerlo, se remitirá el testimonio de apelación correspondiente formado con las constancias señaladas por el apelante, debiéndose señalar si se trata de un primer, segundo, tercer testimonio, etcétera. En cuanto a la ejecución de la sentencia, para que esto pueda suceder, la misma deberá ser declarada Ejecutoriada por el A quo, es decir, que dicha sentencia ya no puede ser modificada ni revocada por ningún medio de impugnación. En caso de que la sentencia definitiva hubiera sido recurrida y la apelación se hubiese admitido en efecto devolutivo, la sentencia se puede ejecutar exhibiendo una fianza la parte que pretenda ejecutar, la cual es fijada por el juez del conocimiento, esto es para prevenir los posibles daños y perjuicios que se le pudieren ocasionar a la parte contraria con la ejecución.

Por lo tanto y tomando en consideración lo que hemos visto en lo que va de este capítulo; por la naturaleza de los juicios de arrendamiento inmobiliario, podemos deducir que se trata de un procedimiento diferente al juicio ordinario civil, es decir un juicio especial, el cual tiene reglas específicas aplicables al mismo y en donde se aplican las reglas del ordinario en lo conducente.

Es por eso que dicho procedimiento, se encuentra regido en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, por el Título Decimosexto Bis, "De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario", que abarca del artículo 957 al 968 del citado código. Por lo que a continuación, procederemos al estudio de cómo se debe de llevar en la práctica dicho procedimiento. Comenzando con la demanda.

4.1. DEMANDA.

Para que un órgano jurisdiccional pueda conocer de un conflicto de intereses, es necesario que el particular lo haga de su conocimiento, lo cual va a lograr a través de la demanda, palabra que proviene del latín *demandare* (de y mando) y que anteriormente tenía como significado "confiar, poner a buen seguro, remitir", por lo tanto, podemos deducir que la demanda tiene como significado mandar de alguien algo o en su caso, de manera más clara, pedir de alguien algo. Sin embargo jurídicamente hablando se puede conceptuar de la siguiente manera: es el acto procesal por el cual una persona, que se constituye por él mismo en parte actora o demandante, formula su pretensión —expresando la causa o causas en que intente fundarse— ante el órgano jurisdiccional, y con el cual inicia un proceso y solicita una sentencia favorable a su pretensión.⁹³

De tal concepto se desprende que la demanda es el acto fundamental para iniciar cualquier proceso, es el primer acto que lo inicia, es el impulso procesal que la parte actora o demandante le da al órgano jurisdiccional para que éste conozca de sus pretensiones y en su caso resuelva sobre lo pedido por la primera, a través de una sentencia con el carácter de definitiva. En consecuencia, consideramos que la demanda es el primer acto del ejercicio de la acción, misma que continúa ejerciéndose a través de todo el proceso, puede ser al momento de

⁹³ DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO, Op Cit P 889

ofrecerse pruebas, al momento de la impugnación de las mismas, cuando se alega, o cuando en cualquier momento se sigue impulsando el procedimiento para que este llegue a una buena conclusión y se dicte sentencia definitiva favorable al actor o a quien tenga la razón y lo haya demostrado durante el proceso.

Para algunos autores como J. Couture, la demanda es:

*"El acto procesal introductorio de instancia, por virtud del cual el actor somete su pretensión al juez, con las formas requeridas por la ley, pidiendo una sentencia favorable a su interés".*⁹⁴

Sin embargo, Gómez Lara la define como:

*"El primer acto de ejercicio de la acción, mediante el cual, el pretensor acude ante los tribunales persiguiendo que se satisfaga su pretensión".*⁹⁵

Por otro lado Eduardo Pallares lo define de la siguiente manera:

*"El acto procesal con el cual el actor inicia el ejercicio de la acción y promueve un juicio".*⁹⁶

De todos estos conceptos y definiciones, podemos afinar que la demanda es el impulso que el demandante le da al órgano judicial para conocer sus pretensiones y que éste resuelva a su favor, siempre y cuando haya demostrado lo manifestado en su demanda.

Este acto fundamental del proceso, debe estar revestido de requisitos formales para que la misma pueda ser admitida por el juzgador; los cuales se encuentran enmarcados en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles, siendo estas las reglas generales para todo tipo de juicios. Es obligatorio mencionar que los juicios en materia de arrendamiento están regidos, como ya sabemos, por el Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles en el cual se enmarca un procedimiento diferente al ordinario; y la demanda no es la excepción, debe contener además de los requisitos indicados en el numeral 255 del citado código, otros como el ofrecimiento de pruebas, la exhibición del contrato de arrendamiento

⁹⁴ COUTURE, Eduardo J. *Vocabulario Jurídico*. Montevideo: Universidad de la Republica, 1960. p. 221.

⁹⁵ GÓMEZ LARA, Cipriano. *Derecho Procesal Civil*. 6ª Edición. Editorial Harla, Mexico, 1998. p. 35

⁹⁶ PALLARES Eduardo, *Derecho Procesal Civil*. Mexico, Editorial Porrúa, 1965. p. 344

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

correspondiente, tal y como lo dispone el artículo 958 de dicho ordenamiento legal. En consecuencia, procederemos al estudio de los requisitos que debe contener una demanda en materia de arrendamiento en cada una de sus fracciones:

a.- EL TRIBUNAL ANTE EL QUE SE PROMUEVE.- Esto es importante y debemos cumplir lo que ordena el artículo 143 de la ley procesal: "Toda demanda debe formularse ante el Juez competente", ya que si esto no se realiza, aunque la acción fuese procedente, el juez no tiene la capacidad de resolver, sea por que no conoce de la materia, no tiene jurisdicción o competencia, bien por la cuantía, el grado o territorio ⁹⁷ y el juzgado tiene la obligación que desde su primera actuación se debe declarar incompetente y remitirlo al juez que lo sea. Por lo que en el caso concreto, nos debemos dirigir, al interponer la demanda, ante el JUEZ DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN TURNO.

b.- EL NOMBRE Y APELLIDOS DEL ACTOR Y EL DOMICILIO QUE SEÑALE PARA OÍR NOTIFICACIONES.- En la demanda debemos indicar cual es el nombre o denominación de la persona que demanda (sea física o moral), la cual debe tener capacidad procesal para comparecer a juicio, o sea, dicha persona debe estar legitimada procesalmente ⁹⁸, es decir, puede comparecer por su propio derecho o a través de un representante (apoderado); ya que las personas que no tienen capacidad procesal no podrán accionar ningún juicio, ni tampoco podrán comparecer al mismo. Es necesario que en este punto tomemos en cuenta el artículo 1º. del citado código que dice:

"Sólo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario. Podrán promover los interesados, por sí o por sus representantes o apoderados, el Ministerio Público y aquellos cuya intervención esté autorizada por la Ley en casos especiales".

Es decir, el actor y el demandado deben estar unidos íntimamente por una causa –de carácter sustantivo-. los cuales en el primero de los casos va a comparecer a juicio por que tiene interés de que la autoridad condene al cumplimiento de una obligación que dejó de hacer

⁹⁷ Artículo 144 del Código adjetivo. La competencia de los tribunales se determinará por la materia, la cuantía, el grado o territorio

⁹⁸ También existe la *legitimación de la causa*, que es la vinculación de quien invoca un derecho sustantivo que la ley establece en su favor y que hace valer mediante la intervención de los órganos jurisdiccionales cuando ese derecho es violado o desconocido

o de dar o en su caso constituya un derecho –por ejemplo se le declare propietario de un bien del cual no es por derecho-; y por el otro el demandado, obviamente tiene un interés contrario al demandante, por lo tanto son sujetos con capacidad procesal para comparecer a un juicio, los cuales también podrán comparecer por medio de representante, quien deberá acreditarlo.

Los sujetos legitimados son aquellas personas que en un proceso contencioso pueden asumir la figura de actores (o demandados), y por tanto la legitimación procesal es el reconocimiento del actor o del demandado por la autoridad jurisdiccional⁹⁹; la capacidad de actuar en juicio tanto por quien tiene el derecho sustantivo invocado como por su legítimo representante o por cualquier persona con capacidad para hacerlo; para lo cual dicha capacidad de representación, debe ser acreditada plena y legalmente ante la autoridad jurisdiccional, por ejemplo si comparece un apoderado, éste deberá acreditar dicho carácter con el documento con que avale su personalidad, en caso contrario se hará acreedor de una prevención. Asimismo, una acción puede ser ejercitada por varias personas a la vez, a lo que se le llama litisconsorcio activo (también existe el litisconsorcio pasivo, que es cuando dos o más demandados oponen las mismas excepciones y defensas; en ambos casos se puede nombrar un representante común –artículo 53 del Código Adjetivo- para que comparezca en nombre y representación de todos y del suyo propio). También, debemos indicar el nombre del demandante para que al momento del emplazamiento, el demandado sepa y tenga seguridad de quien es el que le reclama las prestaciones y pueda defenderse legalmente, y no dejarlo en estado de indefensión. Por otro lado, el actor debe señalar domicilio para oír notificaciones, toda vez que éstas tienen como fin hacer del conocimiento de las partes las determinaciones que el juez llegase a dictar.

c.- EL NOMBRE DEL DEMANDADO Y SU DOMICILIO.- Tal y como lo establece el artículo 114 del Código de Procedimientos civiles,

"Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes: 1. El emplazamiento del demandado, y siempre que se trate de la primera notificación en el procedimiento, de

⁹⁹ Llamado también legitimación activa, cuando se trata del reconocimiento de la capacidad del actor, y legitimación pasiva, cuando se trata del reconocimiento de la capacidad del demandado.

diligencias preparatorias o de jurisdicción voluntaria en que se deba hacer saber de las mismas a la otra parte ...".

Esto significa que todas las personas litigantes deberán en su demanda, proporcionar el domicilio y nombre del demandado para que se le pueda hacer saber que existe un juicio en su contra, dándole la oportunidad de defenderse contestando la demanda con la finalidad de no dejarlo en estado de indefensión; pero en caso de que el actor olvide proporcionar estos datos será prevenido por el juzgador y hasta que se subsane, se dictará auto admisorio de demanda y podrá realizarse el emplazamiento (Se debe tomar en cuenta el término que establece el artículo 257). Es necesario que mencionemos que para los efectos del juicio en estudio siempre se emplazará al demandado en el domicilio arrendado, esto en base a lo establecido en el artículo 963 del Código adjetivo ¹⁰⁰. Sin embargo, cuando en el inmueble arrendado ya no se encuentre el demandado, podrá ser emplazado en lugar de trabajo de éste o en cualquier lugar donde tenga conocimiento la parte actora se encuentre. Y en caso de que no se sepa en donde está, puede ser emplazado por medio de edictos, tal y como lo indica el artículo 122 del Código de Procedimientos Civiles (como se verá más adelante), previa búsqueda por parte de la Secretaría de Seguridad Pública o la policía del lugar en el último domicilio que tuvo el demandado.

d.- EL OBJETO U OBJETOS QUE SE RECLAMEN CON SUS ACCESORIOS.- Se refiere a las prestaciones que el actor reclama, es decir, es el objeto de la obligación consistente en dar o hacer una cosa, como contenido de un deber jurídico. Prestación es sinónimo de pretensión que en latín se traduce a postulare, postulatio-onis, que significa petición, solicitud, reclamación, acusación o demanda. Por lo tanto a través de la demanda se hace del conocimiento del órgano jurisdiccional que se reclama de determinada persona – pudiendo ser el arrendatario o arrendador- una o varias prestaciones; como consecuencia de ello, el Juez tiene la obligación de dar un fallo absolviendo o condenando a una o a ambas partes, sobre aquellas prestaciones que se hayan reclamado; debiendo tomarse en cuenta la acción que a través de éste se ejercite (entendiéndose por acción el derecho subjetivo público del individuo contra el Estado, por el cual se obliga a éste a resolver con fuerza obligatoria los

¹⁰⁰ Artículo 963 Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento

conflictos de orden jurídico en los casos concretos que se le propongan y por lo tanto no susceptible de ejercitarse extrajudicialmente ni menos de satisfacerse por alguien que no sea precisamente el órgano de la jurisdicción).

De tal forma que el actor al momento de realizar su demanda, deberá insertar en ella lo que desea obtener del demandado. Dentro de estos juicios de arrendamiento inmobiliario, las prestaciones que se pueden llegar a pedir, es la terminación del contrato, la rescisión, como consecuencia de los dos anteriores, la desocupación del inmueble, el pago de rentas, siendo éstas las más comunes; las cuales se tienen que hacer valer a través de la VIA DE CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, como sabemos, este tipo de conflictos provienen de contratos de arrendamiento de inmuebles únicamente. De igual manera es necesario que mencionemos que el artículo 957 segundo párrafo, prevé que se puede demandar al fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o a terceros por controversias derivadas del arrendamiento, aplicando las reglas del título referente a las controversias de arrendamiento en lo conducente, por lo tanto también podemos ejercitar acción en contra del fiador.

e.- LOS HECHOS EN EL QUE ACTOR FUNDE SU PETICIÓN, EN LOS CUALES PRECISARÁ LOS DOCUMENTOS PÚBLICOS O PRIVADOS QUE TENGAN RELACIÓN CON CADA HECHO, ASÍ COMO SI LOS TIENE O NO A SU DISPOSICIÓN. DE IGUAL MANERA PROPORCIONARÁ LOS NOMBRES Y APELLIDOS DE LOS TESTIGOS QUE HAYAN PRESENCIADO LOS HECHOS RELATIVOS. ASIMISMO DEBE NUMERAR Y NARRAR LOS HECHOS, EXPONIÉNDOLOS SUCINTAMENTE CON CLARIDAD Y PRECISIÓN.- En primer lugar, el actor deberá enunciar todos y cada uno de los hechos ¹⁰¹ en que funde su acción con los que pretenda acreditar que ésta es procedente, para lo cual deberá numerarlos y narrarlos con toda claridad y precisión. Asimismo deberá acompañar todos los documentos, sean públicos o privados, con los que acredite su personalidad, así como su acción. En caso de que no los tenga en su poder, deberá manifestarlo acompañando la minuta de aquellos que hubiere solicitado, a fin de que en el momento de la preparación de las pruebas, se pidan a la autoridad que los tenga en su poder y sean remitidos al juzgado que

¹⁰¹ Entendiéndose como hecho la acción materia de las personas, las cuales tienen trascendencia ya que originan no solo derechos y obligaciones, sino también responsabilidades de toda índole. Es decir el actor deberá enunciar todas las acciones materiales que suscitaron la controversia realizadas por la parte demandada

conozca del asunto. Esto aplicado a materia de arrendamiento, se fundamenta en el artículo 958 del Código Procesal civil que dice:

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

Asimismo, en la demanda y en caso de se ofrezca la prueba testimonial, debemos señalar el nombre y domicilio de los testigos; para que en el momento procesal oportuno, si dicho ofrecimiento cumple con los requisitos de ley, sea admitida y preparada la misma conforme a derecho: lo cual deberá realizarse relacionándolo con cada hecho que les consten a los testigos (artículo 291).

Cabe mencionar, que para el tipo de procedimiento que estudiamos en el presente trabajo, es necesario que el actor acompañe a su demanda el contrato de arrendamiento como base de la acción, de lo contrario no podrá acreditar la relación que lo une con el demandado, o en su caso, exhiba documentos que puedan crear en el juzgado una presunción de que exista la relación de arrendador-arrendatario, es decir que se acredite la relación del uso y disfrute de una cosa a cambio de una contraprestación (artículo 2398 del Código Civil) como lo sería la exhibición de copias certificadas de medios preparatorios a juicio de donde se desprenda la citada relación, ya que de lo contrario no se admitirá la demanda.

I.- LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO Y LA CLASE DE ACCIÓN, PROCURANDO CITAR LOS PRECEPTOS LEGALES O PRINCIPIOS JURÍDICOS APLICABLES.- La demanda deberá estar fundada conforme a derecho, es decir, deberán enunciarse los artículos tanto de fondo como de forma que sean aplicables a cada asunto; sin embargo tal enunciación, no vincula ni obliga al juzgador a tomar o no en cuenta la misma al momento de emitir su juicio. Consideramos que este es un requisito de trámite, como señalamos anteriormente, el juez tiene la facultad de tomarlo o no en cuenta para dictar la resolución definitiva. más sin embargo el señalar los preceptos legales, puede orientar y auxiliar en un momento dado al

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

juzgador; sin embargo como recordaremos, en lato sensu no es necesario dar el derecho ya que como dice una máxima del derecho "Dame Los Hechos Que Yo Te Daré El Derecho", el juzgador tiene la potestad de dar el fundamento y no así el litigante, lo cual puede contradecirse con el artículo 8º. Constitucional relativo al derecho de petición, en el cual toda petición que se haga a una autoridad debe de ser pacífica, fundada y motivada. También, debemos señalar la acción que se ejercita; pero el artículo 2º. del Código adjetivo. establece una excepción al señalar en su contenido:

"La acción procede en juicio, aun cuando no se exprese su nombre, con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción".

g.- EL VALOR DE LO DEMANDADO, SI DE ELLO DEPENDE LA COMPETENCIA DEL JUEZ. Existen jueces de primera instancia y de cuantía menor (o de paz), los cuales tal y como lo establece el artículo 2º. Del Título Especial de la Justicia de Paz, en materia civil, conocerán de aquellos asuntos contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre bienes inmuebles ubicados dentro de su jurisdicción y que tengan un valor hasta de tres mil días de Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal y en los demás negocios de jurisdicción contenciosa común o concurrente cuyo monto no exceda de mil días de Salario Mínimo General Vigente en el Distrito Federal, cantidades que se actualizarán anualmente y que deberá regir a partir del primero de enero de cada año, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México (artículo 71 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal).

Cuando se trate de juicios de carácter patrimonial y real, la competencia se determinará por la cuantía, por lo tanto los jueces de paz conocerán de ellos, siempre y cuando no exceda de las cantidades antes mencionadas; excepto aquellos asuntos que traten de asuntos familiares y de arrendamiento, donde los jueces competentes son de primera instancia. Como por ejemplo cuando los juicios impliquen como suerte principal determinada cantidad de dinero, como los ejecutivos mercantiles, la competencia del juez se determinará por el importe del título de crédito, es decir, si el monto de lo reclamado excede de lo indicado en líneas anteriores, será competente un juez de primera instancia, pero en caso contrario, conocerá el juez de paz civil y dependiendo de la ubicación del domicilio del demandado, será la

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

jurisdicción de éste; por lo tanto por su carácter fundamentalmente patrimonial, debe estipularse en la demanda el valor de lo demandado, para determinar la competencia por cuantía.

Por lo que hace a los juicios de en materia de arrendamiento inmobiliario, los únicos competentes para conocer son los jueces especiales para conocer de ello, tal y como lo establece el párrafo segundo del artículo 2 de la ley orgánica antes citada.

h.- LA FIRMA DEL ACTOR, O DE SU REPRESENTANTE LEGÍTIMO. SI ÉSTOS NO SUPIEREN O NO PUDIEREN FIRMAR, PONDRÁN SU HUELLA DIGITAL, FIRMANDO OTRA PERSONA EN SU NOMBRE Y A SU RUEGO, INDICANDO ESTAS CIRCUNSTANCIAS. Atendiendo a que se trata de un procedimiento escrito, toda demanda, debe contener la firma de quien la promueve, como requisito fundamental de toda petición: para tener la certeza de que realmente es la voluntad del actor la que se expresa en la misma; a través de su firma se manifiesta su conformidad para ejercitar un derecho, y sin ella, la demanda o cualquier promoción no obliga al juez a contestar. Siguiendo como ejemplo la siguiente tesis:

*"**DEMANDA, RATIFICACION DEL ESCRITO DE. NO PURGA LA FALTA DE FIRMA DE LA DIRECTAMENTE INTERESADA.** El hecho de que la actora haya ratificado el escrito de demanda, no purga el vicio de la falta de su firma del que adolece dicho recurso, porque un escrito presentado en esas condiciones no obliga al juez a realizar acto alguno, pues al no encontrarse firmado por la directamente interesada, debe ser considerado como un simple papel que no incorpora expresión de voluntad alguna, y si no obliga a nadie, resulta claro que tampoco confiere derecho alguno. Consecuentemente, la resolución del tribunal superior que confirmó la declaración de nulidad del auto que admitió la referida demanda se encuentra apegada a derecho. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario judicial de la Federación. Época: Octava Época. Tomo X-Septiembre. Tesis: página 262".*

Por tanto, la falta de firma en una demanda o en cualquier escrito, equivale a la ausencia total de la manifestación de la voluntad, pudiéndose considerar como un acto que existe pero no tiene validez. Y toda vez que como ya mencionamos, la demanda es el impulso que se le da al órgano jurisdiccional para conocer de un juicio, todo escrito presentado en un

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

procedimiento debe ser firmado por su(s) autor(es), constituyéndolo como un requisito esencial por ser la expresión de la voluntad del accionante. Sin embargo cuando el promovente no pueda firmar o no sepa leer ni escribir, ésta imprimirá en el papel su huella digital y la firmará otro, a su nombre y a su ruego; además lo deberá establecer en la propia demanda.

Debemos mencionar que en la demanda, además de los requisitos antes mencionados, **podemos** pedir al juez el auto con mandamiento en forma, es decir el embargo de bienes del demandado, siempre y cuando de que al momento de la presentación de ésta, el demandado adeude dos o más rentas, tal y como lo establece el artículo 962 del código adjetivo que dice:

"En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demanda el pago de rentas atrasadas por 2 o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas".

Sin embargo esta petición no se limita solo a la demanda, sino puede realizarse en cualquier momento, hasta antes de dictarse la sentencia definitiva por tratarse de una medida precautoria.

Asimismo, hay ocasiones en que la demanda no reúne los requisitos del artículo 255; entonces, ésta puede ser objeto de prevención, como lo establece el artículo 257 del Código de Procedimientos Civiles, que dice que cuando una demanda fuere oscura o irregular o que no reuniera los requisitos establecidos en los artículos 95 (toda demanda deberá acompañarse con los documentos en que se base la acción, los que acrediten la personalidad del promovente y todos los documentos que tengan en su poder que puedan servir de pruebas de su parte) y 255 del citado código, dicha demanda será motivo de una prevención por una sola vez y al efecto, la autoridad deberá señalar con toda precisión en qué consisten los defectos, indicándole que cuenta con CINCO DÍAS para que la desahogue con el apercibimiento que de no hacerlo se desechará la misma, devolviendo los documentos exhibidos y mandando archivar el expediente como concluido; sin embargo esto no significa que se haya quedado el demandante sin derecho de ejercitar su acción, o que haya prescrito, puede volver a presentar la demanda

TESIS CON
FALLA DE ONCEN

cuantas veces sea necesario para que se proceda a su admisión. Pero si por el contrario se desahoga la prevención en tiempo y forma; y a consideración del juez se ha satisfecho la misma, se dará entrada a la demanda, dictando un "auto admisorio".

Una vez dado el concepto de demanda y estudiado sus requisitos, es necesario mencionar que ésta se puede hacer de dos formas:

- **Verbal**, mediante comparecencia ante la autoridad judicial que así lo permita (es decir que el demandante acuda ante el juez competente y de forma oral manifieste sus pretensiones, como pudiera ser el caso de las demandas en el orden familiar); y
- **Escrita**, que en el caso en estudio, es la forma correcta de presentar la demanda ante el Juez del Arrendamiento Inmobiliario, debiendo reunir los requisitos que más adelante se mencionarán.

Sin embargo, sea escrita u oral, **la demanda debe ser ordenada, clara, precisa, congruente, es decir debe estar bien expresada**, para darle al juzgador una visión clara de lo que se pide y de lo que se pretende probar.

También es necesario que citemos los efectos de la demanda son: **interrumpir la prescripción** si no lo está por otros medios, **señalar el principio de la instancia** y **determinar el valor de las prestaciones exigidas**, cuando no pueda referirse a otro tiempo - artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles-

Este tipo de juicios se les llama especiales al contar con un procedimiento diferente al ordinario. Por lo tanto, es necesario que indiquemos que como juicio especial, la demanda debe contener requisitos que son diferentes a un ordinario civil y que consideramos necesarias para los efectos de una buena presentación de demanda y que las partes no se queden en estado de indefensión.

Por lo que en primer lugar, tal y como se establece en el segundo párrafo del artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles:

"... En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberá 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".

Debemos ofrecer **PRUEBAS** en la demanda, debiendo apegarnos a las reglas enmarcadas para su ofrecimiento en el capítulo respectivo del ordinario civil, por tratarse de una regla general; por lo tanto el periodo de ofrecimiento de pruebas es al momento de hacer la demanda o en su caso en la contestación de la misma; otra característica es que podemos pedir el auto de exequendo. Debiendo quedar la demanda de la siguiente manera:

DEMANDA JUICIO ARRENDAMIENTO INMOB. 958 C.P.C.	RUBRO. PROEMIO. PRESTACIONES. HECHOS. PRUEBAS. DERECHO. PETITORIO. PROTESTO Y FIRMA.	Indica las partes, el juicio, número de expediente. Es la identificación del juicio. Nombre del actor, con qué capacidad comparece, domicilio. Nombre del demandado, domicilio. La vía en la que se ejercita la acción. Lo que se reclama del demandado. Resumen de lo sucedido y por que se demanda. Se ofrecen pruebas que pretendan acreditar su acción. La fundamentación jurídica. Una síntesis de lo que se pide.
---	---	--

4.2. AUTO ADMISORIO DE DEMANDA.

Una vez que el juez ha revisado la demanda, éste dicta un auto que se le llama "auto admisorio de demanda", la cual es una determinación que dicta el Juzgador mediante el cual le da entrada a la demanda, siempre y cuando haya reunido los requisitos establecidos en el artículo 255 del Código adjetivo, teniendo la obligación el juzgador de revisar los presupuestos procesales de cada caso. Entendiéndose como presupuestos procesales, los requisitos o condiciones que deben cumplirse para la iniciación del juicio o el desarrollo válido de un proceso, con el fin de que se pueda pronunciar una sentencia definitiva; para lo cual el juez, en cualquier momento puede entrar al estudio de los mismos; tal y como se establece en el siguiente criterio:

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

"PRESUPUESTOS PROCESALES, DE OFICIO PUEDE EMPRENDERSE EL ESTUDIO DE LOS.- El examen sobre la existencia en el juicio del sujeto titular de los derechos deducidos y la personalidad de quien promueve en su nombre, constituyen presupuestos procesales cuyo estudio puede hacer de oficio el tribunal en cualquier momento, por lo que si la autoridad responsable aborda su examen sin petición de parte, ello no implicó violación de garantías en perjuicio de la quejosa. Amparo directo 5891/73. Wenceslao Pedraza Chávez. 23 de enero de 1975. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Ernesto Solís López. Sexta Época, Cuarta Parte: Volumen XXVIII, Pág. 254. Amparo directo 255/59. Sucesión de Juan García Tapia. 7 de octubre de 1959. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Manuel Rivera Silva".

Por lo tanto, cuando la demanda que se interpone cumple con estos requisitos, el juez tiene la obligación de dictar auto admisorio, que como ya mencionamos el juzgador le da entrada a la demanda y con el cual iniciamos, el procedimiento. Sin embargo, en este acto del juez, éste sólo va a revisar si la demanda se interpuso conforme a derecho y si cumple con los requisitos de procedibilidad, más no va a entrar al estudio del fondo del asunto, toda vez que esto sólo se puede realizar al momento de valorar todo lo aportado por las partes para dictar la Sentencia Definitiva; por que de lo contrario se estaría prejuzgando, lo que sería contrario a derecho. En consecuencia, podemos decir que el auto admisorio de demanda, es un acto único del juez competente, y con la cual se pone a funcionar el mecanismo jurisdiccional para poder llamar al demandado y que éste pueda defenderse, a ese llamamiento se le denomina **EMPLAZAMIENTO**.

Como características especiales en estos juicios, el auto admisorio de demanda debe contener además de mencionar quien demanda, la persona a quien se demanda, la vía, la orden del emplazamiento y el término para emplazar; se debe ordenar siempre y cuando se pida, la providencia precautoria del embargo de bienes propiedad del demandado lo cual se puede realizar el momento del emplazamiento, lo cual tiene como fin prevenir que en un futuro se haga inútil la sentencia definitiva que se llegue a dictar -para el caso de que se condene al pago de rentas-; entendiéndose como medida cautelar, los instrumentos que puede decretar el juzgador de oficio o a petición de parte! para conservar la materia del litigio, así como para evitar un grave e irreparable daño a las partes o a la sociedad. con motivo de la tramitación del proceso. Asimismo en el auto admisorio de demanda, se hace saber al demandado que cuenta

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

con un término de CINCO DIAS para contestar la demanda, apercibiéndole ¹⁰² que en caso de no contestar, se tendrá por contestada en sentido afirmativo; por lo que al momento del emplazamiento, el demandado se enterará de dicho término y apercibimiento con la facultad de decidir si contesta o no. Asimismo, con el auto admisorio se le hace saber al demandado que queda citado para comparecer a la audiencia de ley a absolver posiciones, con el apercibimiento de ley. Además en este acto de la autoridad y con fundamento en el artículo 959 se fija fecha de audiencia de ley dentro de los 25 y 35 días.

4.2.1. SEÑALAMIENTO DE FECHA PARA LA AUDIENCIA DE LEY, ARTÍCULO 959 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

Esta es otra de las peculiaridades del auto admisorio de demanda en los nuevos juicios de arrendamiento inmobiliario, es decir, desde este momento se fija la fecha y hora para la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia, tal y como se indica en el artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles que a la letra dice:

"Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda ...".

Esto significa que de 25 a 35 días se estará llevando a cabo la audiencia de ley, por lo que desde ese momento la parte actora deberá a empezar a preparar sus pruebas. Asimismo y para el caso de pruebas confesionales ofrecidas y que se ofrezcan, desde el momento del emplazamiento se le hace saber al demandado que se ha ofrecido la prueba confesional a su cargo y se le deja citado para que comparezca a la audiencia de ley a absolver posiciones bajo los apercibimientos de ley. Esto fue establecido, para que estos procedimientos fueran mucho más rápidos y se llevara a la práctica el principio de expedites de la justicia, por lo tanto se acorta el tiempo, tratando de conseguir el dictar rápidamente una sentencia definitiva (lo cual muchas veces no sucede, ya que a pesar de que la ley faculta al juzgado para auxiliar a las partes a preparar sus pruebas, éstas por cualquier número de circunstancias no lo llegan a

¹⁰² APERCIBIMIENTO - Advertencia que hace la autoridad a determinada persona, de las consecuencias desfavorables que podrá acarrearle la realización de ciertos actos u omisiones, pudiéndole imponer una sanción

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

lograr, lo que en un momento dado retarda el procedimiento, siempre y cuando la falta de presentación de la prueba no sea causa imputable al oferente).

4.3. EMPLAZAMIENTO.

Una vez que se ha dictado el auto admisorio de demanda, el paso a seguir es el emplazamiento de la parte demandada, para lo cual es necesario que tengamos conceptualizado dicho término, teniendo que la palabra emplazar significa dar un plazo que el juez le impone al demandado con base a la ley para que se apersona al juicio y comparezca a dar contestación a la demanda. El Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, define al emplazamiento como:

"la fijación de un plazo o término en el proceso durante el cual se intima a las partes o a terceros vinculados (testigos, peritos) para que cumplan una actividad o formulen alguna manifestación de voluntad; en general, bajo apercibimiento de cargar con alguna consecuencia gravosa: rebeldía, tenerlo por no presentado, remoción del cargo, multa".¹⁰³

Por lo tanto, consideramos que el emplazamiento es hacer del conocimiento del demandado que existe un juicio en su contra.

El emplazamiento es un acto procesal ejecutado por el secretario actuario, en cumplimiento a una orden del juez; en virtud del cual por medio del notificador el juzgador hace del conocimiento del demandado de la existencia de una demanda en su contra y del auto que la admitió y le concede un plazo para que la conteste. Entonces, podemos considerar al emplazamiento como medio de comunicación procesal entre el órgano jurisdiccional y las partes, donde lo que se persigue, es hacer del conocimiento del demandado que existe una demanda instaurada en su contra, a petición del actor; y darle la oportunidad al demandado de contestarla en el término señalado, que para el juicio en estudio son cinco días, lo cual deberá hacerse en forma personal por tratarse de la primera notificación del juicio y en el domicilio del demandado, atendiendo al artículo 114 del Código de Procedimientos Civiles (mismo que se transcribió con anterioridad). Sin embargo, atendiendo al procedimiento que

¹⁰³ OSSORIO Manuel, Op. Cit p. 378.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

estamos estudiando es necesario mencionar, que para los efectos del emplazamiento del arrendatario como demandado, debemos estar a lo que dispone el artículo 963 del código de procedimientos civiles, que establece:

"Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento".

Es decir, siempre se deberá emplazar al demandado (arrendatario) en la localidad arrendada.

El emplazamiento, por lo tanto, consta de dos elementos:

- 1.- La notificación en sí; la cual hace saber al demandado que existe una demanda en su contra y que ha sido admitida por una autoridad judicial.
- 2.- El emplazamiento, en el sentido de concederle al demandado un término estipulado por la ley y por el juez para que conteste la demanda.

Asimismo creemos necesario el señalar la **forma** en que se deben hacer las notificaciones y emplazamientos, como lo enmarca el artículo 111 del Código adjetivo que establece que las notificaciones podrán hacerse: **personalmente o por cédula; por boletín judicial; por edictos; por correo y por telégrafo;** los dos últimos no son muy utilizados en la práctica, al no ser prácticos ni dar seguridad jurídica al procedimiento. En cuanto a los tres primeros, se deben realizar atendiendo a lo establecido en los artículos 116, 117, 118, 119, 122 y 123 del Código de Procedimientos Civiles, que señalan la forma a seguir, en caso contrario sería motivo de una nulidad que podría retrotraer todo lo actuado y como consecuencia de ello, se ordenaría reponer el emplazamiento.

Dice el artículo 116 del código adjetivo:

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

"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 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 y el nombre y apellidos de la persona a quien se entrega, levantándose acta de la diligencia, a la que se agregará copia de cédula entregada en la que se procurará recabar la firma de aquél con quien se hubiera entendido la actuación (...)".

Por tanto, podemos determinar este ordenamiento como regla general para la práctica de las diligencias, es decir, los requisitos que deben contener todas las notificaciones, si no los contiene la razón actuarial, dicha notificación puede provocar nulidad, es por ello que **la ley faculta a los jueces para que revisen oficiosamente todas las diligencias practicadas por los Notificadores adscritos al juzgado respectivo, como lo establece el artículo 271 del Código adjetivo y las siguientes tesis:**

"EMPLAZAMIENTO, EXAMEN DEL, AUN CUANDO SE HUBIERA DECLARADO LA REBELDÍA DEL DEMANDADO. *Es Inexacto que el juez se encuentre impedido para examinar en su sentencia el emplazamiento por la circunstancia de haber analizado éste al dictar el auto mediante el cual declaró la rebeldía del demandado; toda vez que tal proveído no causa estado, en virtud de que el emplazamiento es un acto de orden público, cuyo estudio debe hacerse de oficio en cualquier etapa de procedimiento, por tratarse de la diligencia mediante la cual se hace del conocimiento de la parte demandada la existencia de la acción que se ejercita en su contra, con el objeto de permitirle una adecuada defensa y de que se establezca la relación jurídico procesal entre las partes. Octava Época. Instancia: Tribunales Colegiados De Circuito. Fuente: Semanario Judicial De La Federación, Tomo: V. Segunda Parte-1. Página: 205. Tesis Aislada".*

"EMPLAZAMIENTO, ES DE ORDEN PÚBLICO Y SU ESTUDIO ES OFICIOSO. *La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio, esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer las excepciones y defensas a su alcance; además, se le priva del derecho a presentar las pruebas que acrediten sus defensas y excepciones y oponerse a la recepción o a contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, a formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en el proceso se dite. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público y que los jueces están obligados a investigar de oficio si se efectuó o no y si, en caso afirmativo, se observaron las leyes de la materia. Octava Época.*

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Instancia: Tribunales Colegiados De Circuito. Fuente: Semanario Judicial De La Federación. Tomo: XI. Febrero. Página: 249. Tesis Aislada".

También se establece que cuando se trate de la primera notificación en todo procedimiento, el notificador se identificará con la persona con quien entienda la diligencia, requiriéndole para que también lo haga; asimismo deberá asentar los medios de convicción que lo lleven a determinar que se trata del domicilio del buscado, pudiendo hacerse llegar de todos los elementos que acrediten tal circunstancia, de igual forma deberá asentar los signos exteriores del inmueble que puedan servir de comprobación de haber acudido al domicilio señalado como del buscado, y todas las manifestaciones en cuanto a su relación laboral, de parentesco, negocios, de habitación o cualquier otra; tales circunstancias se deben asentar en un acta la cual deberá entregar al juzgador; tal y como se indica en las siguientes jurisprudencias:

"EMPLAZAMIENTO. SÓLO PRODUCE INVALIDEZ LA OMISIÓN DE FORMALIDADES TRASCENDENTES. El emplazamiento entraña una formalidad esencial de los juicios, que salvaguarda la garantía de audiencia, por lo que el legislador instituyó para su realización una serie de requisitos con la finalidad de asegurar que el demandado tenga conocimiento oportuno de la demanda entablada en su contra y esté en posibilidad de producir su defensa; sin embargo, no toda omisión a alguna o algunas de las formalidades de que se encuentra revestida la diligencia de emplazamiento conduce a declarar su invalidez, sino que es preciso atender a todos los datos que obren en autos para determinar si dicho acto procesal cumplió o no con su finalidad esencial, de ahí que si, analizado el caso concreto, la formalidad omitida no trasciende a tal grado que impida concluir que el emplazamiento cumplió su objetivo, éste debe tenerse por válido.

Amparo en revisión 28/88.-R y C Industrias, S.A. de C.V.-15 de febrero de 1989.-Unanimidad de votos.-Ponente: José de Jesús Rodríguez Martínez.-Secretario: Víctor Jáuregui Quintero.

Amparo directo 120/92.-Elena Hernández Barba.-25 de marzo de 1992.-Unanimidad de votos.-Ponente: Andrés Cruz Martínez.-Secretario: Constanco Carrasco Daza.

Amparo en revisión 61/92.-Promotora Turística Genovesa, S.A. de C.V.-11 de noviembre de 1992.-Unanimidad de votos.-Ponente: Andrés Cruz Martínez.-Secretario: Miguel Ángel Regalado Zamora.

Amparo en revisión 77/92.-Sergio M. Beas Pérez y coag.-20 de enero de 1993.-Unanimidad de votos.-Ponente: Alfonsina Berta Navarro Hidalgo.-Secretario: Jorge Humberto Benítez Pimienta.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Amparo en revisión 69/92.-Condominios La Palapa, S.A. de C.V.-3 de marzo de 1993.-Unanimidad de votos.-Ponente: Alfonsina Berta Navarro Hidalgo.-Secretario: Jorge Humberto Benítez Pimienta.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Época: Novena Época. Tomo X, Julio de 1999. Tesis: III.T. J/39 Página: 722. Tesis de Jurisprudencia".

"EMPLAZAMIENTO, REQUISITOS DEL ACTA DE. CUANDO LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE SE NIEGA A FIRMAR. En la diligencia en la que se lleva a cabo el emplazamiento, cuando la persona con quien se entiende no firma el acta correspondiente, el ejecutor debe asentar la razón expresa de que ésta se niega a firmar, lo que es necesario porque se trata de una actuación judicial en la que el ejecutor debe hacer constar con claridad y precisión los hechos de los cuales da fe, para que así produzca convicción en la autoridad jurisdiccional, de que el demandado sí fue debidamente emplazado, toda vez que esto no puede inferirse con base en presunciones. *Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Época: Novena Época. Tomo V, Mayo de 1997. Tesis: II.2o.C.T.17 K Página: 625. Tesis Aislada".*

"EMPLAZAMIENTO. LA INOBSERVANCIA DE LAS FORMALIDADES A QUE SE ENCUENTRA SUJETO, PRODUCE SU NULIDAD TOTAL. El emplazamiento entraña una formalidad esencial de los juicios que salvaguarda, con la audiencia de las partes, la garantía del artículo 14 constitucional; por tanto, tratándose de un acto formal, debe cumplirse estrictamente con los requisitos establecidos por la ley de la materia, por consiguiente, en el caso de que se trate de varios demandados con un mismo domicilio y la diligencia se efectúa por separado con cada uno de ellos y se elaboran actas distintas o por separado, si en éstas se advierte que tal citación se practicó a la misma hora y el mismo día, es ilegal dado que se trata de un vicio en dicho emplazamiento considerándose como la violación procesal de mayor magnitud que transgrede la garantía de audiencia, independientemente de la fe pública de que goza el actuario, diligenciario o notificador que llevó a cabo dicha diligencia, ya que la fe pública del funcionario que la practicó no desvanece el vicio que contiene ese acto procedimental.

Contradicción de tesis 67/99.-Entre las sustentadas por el Quinto Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito y Segundo Tribunal Colegiado del Sexto Circuito, en contra del Tercer Tribunal Colegiado del Cuarto Circuito y Primer Tribunal Colegiado del Décimo Primer Circuito.-13 de octubre de 1999.-Cinco votos.-Ponente: Juan N. Silva Meza.-Secretaria: María del Socorro Olivares de Favela.

Tesis jurisprudencial 74/99.-Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de trece de octubre de mil novecientos noventa y nueve, por unanimidad de cinco votos de los señores

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Ministros: presidente Humberto Román Palacios, Juventino V. Castro y Castro, José de Jesús Gudiño Pelayo, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas.

Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Época: Novena Época. Tomo X, Noviembre de 1999. Tesis: 1a./I. 74/99 Página: 209. Tesis de Jurisprudencia".

"EMPLAZAMIENTO, CERCIORAMIENTO DEFICIENTE DEL DOMICILIO DEL DEMANDADO. No es bastante el cercioramiento que efectúa el actuario acerca de que el domicilio en que practica el emplazamiento es el del demandado, si tal constatación la realiza apoyándose en que ese es el que proporcionó el actor y porque tiene a la vista la nomenclatura y número exterior visible de la finca en que actúa, puesto que, para ese fin, es necesario que, con los atributos propios de su autoridad, se asegure mediante otros datos que tenga a su alcance, de la efectividad de la designación del domicilio de que se trata, esto es, debe cerciorarse que u quien pretende llamar a juicio, habita, trabaja o tiene su domicilio en la casa o local señalado en autos para hacer la notificación; por tanto, si el emplazamiento adolece de los requisitos formales mencionados, resulta ilegal.

Amparo en revisión 34/94. Autotransportaciones Aeropuerto, S.A. de C.V. 26 de octubre de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Alfonsina Berta Navarro Hidalgo. Secretario: Omar Espinoza Hoyo.

Amparo en revisión 84/94. Graciela García Macías. 29 de marzo de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Alfonsina Berta Navarro Hidalgo. Secretario: Omar Espinoza Hoyo.

Amparo en revisión 101/95. Alfredo Aguayo López. 24 de enero de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Andrés Cruz Martínez. Secretario: Miguel Ángel Regalado Zamora.

Amparo en revisión 6/96. Transmex USA de México, S.A. de C.V. 14 de agosto de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Andrés Cruz Martínez. Secretario: Jesús Rafael Aragón.

Amparo en revisión 53/97. Organización de Diversiones Vallarta, S.A. de C.V. 27 de noviembre de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: José de Jesús Rodríguez Martínez. Secretario: Miguel Ángel Rodríguez Torres.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Época: Novena Época. Tomo VII, Enero de 1998. Tesis: III.T. J/19 Página: 982. Tesis de Jurisprudencia".

En caso de que se hayan dictado **medidas cautelares**, como la orden de un embargo, el ejecutor no podrá practicarlo cuando por primera vez no se encuentre el interesado, por lo que dejará citatorio para que lo espere dentro de las seis horas siguientes, después de haberlo dejado y las cuarenta y ocho horas que le sigan. Si el buscado no atiende el citatorio, la

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

diligencia se practicará las personas que se encuentren y que manifiesten vivir ahí. En caso de haberse practicado dicha diligencia, el ejecutor entregará a ambas partes copia del acta que se levante firmada por él, en la que deberán constar los bienes embargados, así como el nombre completo y domicilio del depositario designado.

Sin embargo, si no se practican las diligencias, el notificador expresará los motivos por los que no se hayan realizado, para que el juez en determinado momento y a petición de parte, dicte medidas de apremio correspondientes.

El artículo 117 establece que en caso de emplazamiento y el demandado no se encontrare, se le hará la notificación por cédula, la cual se podrá entregar a los parientes, empleados o domésticos del interesado o a cualquier otra persona que viva en el domicilio del buscado; debiendo el notificador exponer los medios por los cuales determine que ahí tiene su domicilio el mismo. Además, se le entregará copia simple de la demanda cotejada y sellada, así como, de los documentos exhibidos por el actor en su escrito inicial.

También se puede realizar el emplazamiento o notificación en el lugar en que habitualmente trabaje la persona buscada, sin necesidad de que el juez dicte una determinación especial para ello, siempre y cuando una vez que el notificador se haya cerciorado de que la persona por notificar vive en la casa indicada en autos y en su caso se negaran a recibir la notificación (el buscado u otra persona); hecho esto se podrá trasladar al domicilio de trabajo, si es que ya obra en autos datos del mismo o, en su caso, sean proporcionados por la contraparte al notificador y éste lo haga constar así. Pero cuando no se conozca el lugar donde trabaje y en la habitación no se pudiere hacer la notificación, se podrá hacer en el lugar en donde se encuentre, (lo cual en la práctica no se lleva a cabo por la inseguridad jurídica que puede llevarse durante el proceso), pero en caso de que se lleve, la notificación será firmada por el notificador y por la persona a quien se hiciere y si ésta no supiere o no pudiere firmar, lo hará a su ruego un testigo. Para el caso de que no quisiere firmar o presentar testigo que lo haga por ella, firmarán dos testigos requeridos por el notificador, quienes no podrán negarse ya que se harían acreedores a una multa.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Cuando se trate de ulteriores notificaciones, éstas podrán hacerse a los interesados, a sus apoderados, procuradores o autorizados, si estos ocurren al juzgado el mismo día en que se dicten las resoluciones que hayan de notificarse y exijan conocer las providencias dictadas, sin necesidad de esperar a que se publiquen en el Boletín Judicial, dejando constancia en autos de dicha notificación, firmada por el notificado y el fedatario, o en su caso, haciendo saber si el primero se negó a firmar. Esto es, aunque no se hayan publicado en el boletín judicial los autos dictados y el interesado quisiera saber su contenido, éste podrá darse por notificado personalmente de la misma, asentando razón, firmada por él y por el secretario que dará fe del acto, y que obre en autos para constancia.

Por lo que hace a la notificación por edictos, el artículo 122 del código de Procedimientos Civiles, establece que procede de la misma:

1.- Cuando se trate de personas inciertas;

2.- Cuando se trate de personas cuyo domicilio se ignora, previo informe de la policía preventiva; en este caso el juicio deberá seguirse con los trámites indicados en el Código adjetivo; publicándose los edictos por tres veces, de tres en tres días en el Boletín Judicial y en el periódico local de más circulación que indique el juez, haciendo saber al demandado que deberá presentarse dentro de un término que no será inferior a quince días ni excederá de sesenta días.

3.- Cuando se trate de inmatricular un inmueble en el Registro Público de la Propiedad conforme al Código Civil sustantivo, para citar a las personas que puedan considerarse perjudicadas. En este caso, el trámite a seguir es diferente que el indicado en líneas anteriores.

Vistos los requisitos que deben contener los emplazamientos y las notificaciones, a continuación veremos los efectos legales que produce el emplazamiento indicados en el artículo 259 del Código Procesal Civil, que consisten en:

1.- **Prevenir el juicio a favor del juez que lo hace;** esto es, hacer del conocimiento del demandado que se interpuso una demanda ante un juez determinado, que ante él se seguirá el juicio y que deberá comparecer con posterioridad.

2.- **Sujeta al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó, siendo competente a tiempo de la citación, aunque después deje de serlo con relación al demandado porque éste cambie de domicilio, o por otro motivo legal.** Por lo que hace a la primera parte, quiere decir, que el demandado deberá comparecer ante aquel juez que lo haya emplazado, no puede dirigirse a otro que aunque tenga la competencia para hacerlo; por lo que hace a la segunda parte, se da en relación con la competencia de los jueces para conocer del asunto, teniendo varios la competencia para ello, sólo conocerá aquél ante quien se haya realizado el emplazamiento.

3.- **Obligar al demandado a contestar ante el juez que lo emplazó, salvo siempre el derecho a provocar la incompetencia.** Como se mencionó anteriormente, el demandado deberá contestar ante el juez que lo llamó a juicio, en virtud de que si no lo hace así, perdería el derecho de contestar la demanda y que el juicio se siga en su rebeldía.

4.- **Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiere constituido ya en mora el obligado.** Entendiéndose como interpelación judicial la notificación fehaciente mediante la cual queda constancia de que el acreedor le ha exigido al deudor el cumplimiento de su obligación, es decir, el hecho de que se emplace, significa que se le tenga como si se le hubiere requerido del adeudo al demandado.

5.- **Originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos,** quiere decir que se originará a partir del emplazamiento del nueve por ciento anual en las obligaciones que no causen réditos por sí mismas.

Estos efectos se producen siempre y cuando el emplazamiento esté realizado conforme a derecho; por que de lo contrario, el emplazamiento puede considerarse nulo, ya sea de oficio o invocando el demandado la nulidad del emplazamiento; como consecuencia de ello, se puede ordenar la reposición del mismo (artículo 271). Por lo tanto, en contra de un emplazamiento con deficiencias se puede interponer una nulidad del emplazamiento o en un momento dado, apelación extraordinaria, sin embargo en los juicios de arrendamiento está prohibido por el artículo 965 fracción II que dice:

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

Por tanto razonamos que el emplazamiento es el acto más importante del procedimiento, ya que con él se hace del conocimiento de la parte demandada la existencia de una acción que se ejercita en su contra, con el objeto de permitirle una adecuada defensa y de que se establezca la relación jurídico procesal entre las partes; por lo que en caso contrario no estaría en posibilidad de producir una contestación, ni oponer excepciones ni defensas que le permitan, quizás, en un momento determinado influir sobre la decisión del juez al momento de dictar una sentencia definitiva.

4.4. CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

Una vez emplazado el demandado, éste tendrá la oportunidad de dar contestación a la demanda, que para el caso de las controversia de arrendamiento, se le concede un término de CINCO DÍAS para hacerlo. Es necesario saber que la contestación de la demanda es el acto procesal por el cual el demandado responde a las alegaciones de hecho y de derecho efectuadas por el actor en su demanda ¹⁰⁴, la cual debe contener los requisitos establecidos por la ley adjetiva. Contreras Vaca, considera que la contestación a la demanda:

"es el acto procesal que se realiza con posterioridad al emplazamiento, en virtud del cual el demandado, dentro del término que marca la ley, expresamente comparece a juicio allanándose a las peticiones del demandante manifestando lo que a su derecho conviniere en relación con las pretensiones del actor y en caso de ser necesario, oponiendo las defensas que tuviere y recominiendo a su contraparte, en el entendido de que si no lo hace, se le tiene tácitamente por confeso de los hechos de la demanda". ¹⁰⁵

Sin embargo no estamos de acuerdo con este concepto, ya que la contestación de la demanda no sólo implica el allanamiento del demandado, sino que puede realizarla de diferentes formas, como negando los hechos, aceptando unos y negando otros, negando las prestaciones pero aceptando los hechos, etcétera. Pudiendo el demandado tomar varias actitudes al contestar la demanda, como son:

¹⁰⁴ Ibidem p 228

¹⁰⁵ CONTRERAS, VACA Francisco José. *Derecho Procesal Civil*. Vol. 1, Editorial Oxford; México. 1999. P.70

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

- **ALLANAMIENTO.-** Actitud del demandado por la cual se conforma con todas las pretensiones del actor, es decir, acepta todo lo que se le reclama por éste. En este caso, el juez deberá citar para sentencia en la cual se deberá de otorgar al demandado un término de gracia para que dé cumplimiento voluntario a lo condenado en la resolución definitiva. El allanamiento debe ser liso y llano.
- **CONFESIÓN.-** Es la aceptación por parte del demandado a todos o a determinados hechos expuestos por la parte actora, por tanto sólo se confiesan los hechos; esto no quiere decir que acepte las pretensiones ni la aplicabilidad del derecho en que el actor fundó su demanda.
- **RECONOCIMIENTO.-** Es la aceptación del demandado acerca de la aplicabilidad del derecho, es decir los preceptos jurídicos con los cuales el actor fundamenta su demanda.
- **DENUNCIA.-** Se da cuando existe un tercero ajeno a la litis, de la cual se pide la citación para que en un momento determinado, le pare perjuicio la sentencia que se llegare a dictar en el proceso.
- **NEGACIÓN DE LOS HECHOS.-** Actitud del demandado, por la cual niega todos o determinados hechos afirmados por la actora, esto quizás, para no traer como consecuencia una confesión ficta.
- **NEGACIÓN DEL DERECHO.-** Es negar todos o determinados preceptos jurídicos establecidos por el actor.
- **RECONVENCIÓN.-** Es la actitud del demandado por la que éste, le reclama pretensiones a la parte actora; es una contra-demanda.
- **NO CONTESTAR LA DEMANDA.-** Esta es una decisión que toma el demandado, ya que sabe de las consecuencias que puede traer esta actitud, toda vez que en el auto admisorio de demanda, la cual tiene conocimiento éste al momento del emplazamiento, se dictan los apercibimientos y las consecuencias jurídicas que podría traer el no contestar la demanda. esto es, tenerla por contestada en sentido afirmativo (en el caso de los juicios de controversias de arrendamiento inmobiliario) y declararla confesa de la demanda –CONFESION FICTA- que en materia de arrendamiento por sí sola no hace prueba plena, sino

que el actor se tiene que hacer llegar y valer de medios probatorios que así lo acrediten.

Es por eso que al momento de contestar la demanda, el demandado deberá realizarla con ciertos requisitos, que se encuentran regulados en el artículo 260 del código adjetivo, y que son los siguientes:

1.- Señalará el tribunal ante quien conteste. Toda vez que el juez designado por la Oficialía de Partes Común Civil-Familiar es el competente para conocer del asunto, en virtud que ante él se dio trámite y entrada a la demanda, en el caso concreto se trata de un juez de arrendamiento.

2.- Indicará su nombre y apellidos, el domicilio que señale para oír y notificaciones y, en su caso, las personas autorizadas para oír notificaciones y recibir documentos y valores. Lo cual es para efectos de que la autoridad se cerciore de que efectivamente la persona que contesta sea la misma que se emplazó, integrándose así la litis-contestatio y como consecuencia se le tenga por reconocida la personalidad con la que comparece. Para el caso de que el emplazamiento haya tenido defectos, al momento de contestar la demanda, éstos se subsanan, no pudiéndose invocar la nulidad del emplazamiento. De igual manera deberá señalar domicilio dentro de la jurisdicción del juez que conoce, con la finalidad de que se le hagan saber las providencias decretadas durante el procedimiento y en caso de que exista alguna notificación personal, se le notifique en el domicilio que se ha señalado para tales fines (para el caso del procedimiento en estudio, debemos señalar domicilio dentro del Distrito Federal). En caso contrario, las notificaciones le surtirán por Boletín judicial, hasta en tanto señale domicilio. También podrá autorizar personas oigan y reciban en su nombre notificaciones, documentos o valores; ó autorizar personas para efectos de que puedan comparecer a su nombre y representación en términos del cuarto párrafo del artículo 112 del código adjetivo, lo cual es facultativo para ambas partes.

3.- Se referirá a cada uno de los hechos en que el acto funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos y privados que tengan relación con cada hecho, así como si los

tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos. Al momento de producir su contestación, el demandado deberá referirse a los hechos citados por la actora, sea negándolos, confesándolos o manifestando que no lo sabe por no ser un hecho propio, pero siempre dando una respuesta razonable, el silencio o las evasivas pueden traer como consecuencia, que se le tenga por confeso de determinados hechos; de igual manera, deberá precisar y exhibir los documentos que tengan relación con cada hecho y con la personalidad del promovente en caso de representante asimismo, en caso de ofrecer un testigo, señalar el nombre completo del mismo y establecer cuales fueron los hechos que presenció.

4.- Se asentará la firma del puño y letra del demandado, o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, lo hará un tercero en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias, poniendo los primeros la huella digital. Al igual que el actor, deberá firmar su contestación con la firma se acredita que efectivamente el promovente, es el que expresa su voluntad en contestación, ya que de lo contrario no se le daría curso a la misma, por la falta de la firma autógrafa de la contestación.

5.- Todas las excepciones que se tengan, cualquier que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueran supervenientes. Las excepciones y defensas son los medios que tiene el demandado para oponerse a las pretensiones del actor, las cuales pueden afectar el procedimiento o el fondo del asunto, se les denomina excepciones procesales o de fondo (antes dilatorias y perentorias). Sin embargo, antes de entrar al estudio de éstas, se debe hacer una diferencia entre excepciones y defensas. Las primeras son aquellas conductas u oportunidades que el demandado tiene para oponerse al actor en el momento de dar contestación a la demanda, y que atacan sólo cuestiones procesales que en un momento pueden ser subsanables y que no atacan el fondo del asunto; sin embargo, las segundas, atacan el fondo del asunto ya que al oponer cualquiera de ellas pueden dejar sin acción al actor: pero en la práctica jurídica no se hace una diferenciación entre una y otra, al contestar la demanda, solo basta que digamos que se oponen excepciones y defensas sin hacer alguna distinción. Por lo que hace a las procesales, sólo se encargan de retardar el procedimiento y las de perentorias atacan el fondo del asunto.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

De las excepciones procesales se le dará vista al actor para que las conteste y rinda las pruebas que considere oportunas en los términos de este ordenamiento. Este último párrafo no es aplicable en la práctica al procedimiento que estamos estudiando, ya que con las reformas y en materia de arrendamiento inmobiliario no existe precepto alguno que así lo ordene, más sin embargo el actor puede hacer cualquier manifestación sobre las mismas.

6.- Dentro del término para contestar la demanda, se podrá proponer la RECONVENCIÓN en los casos que proceda, la que tiene que ajustarse a lo prevenido por el artículo 255 de este ordenamiento. La reconvencción debemos realizarla como si fuera un escrito inicial y solo al momento de contestar la demanda, donde al igual que el demandante principal, se reclama prestaciones, relata en forma precisa los hechos con los cuales pretende acreditarlas, ofrece pruebas, en consecuencia, debe seguir y cumplirse con los requisitos establecidos en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles en relación con el 958; siempre y cuando lo que se pida tenga relación con la litis principal.

7.- Se deberán acompañar las copias simples de la contestación de la demanda y de todos los documentos anexos a ella para cada una de las demás partes. Esto con la finalidad de correr traslado solamente a la parte actora, toda vez que los demandados actúan conjuntamente.

Al igual que el actor, en el procedimiento en estudio, el demandado al contestar debe ofrecer las pruebas con las cuales pretenda demostrar sus defensas y excepciones, ya que es el único momento para ello. Por lo tanto en el momento de que el demandado contesta se integra eficaz y completamente la litis-contestatio.

Por lo que atendiendo a lo establecido en el tercer párrafo del artículo 959 del código adjetivo, una vez contestada la demanda y en su caso la reconvencción o transcurridos los términos para ello, el juzgador tiene la obligación de dictar el auto admisorio de pruebas, en el cual admitirá o desechará las pruebas que estime oportunas y que hayan sido o no, ofrecidas conforme a derecho, fijando la forma de preparación de las mismas a efecto de que se desahoguen a más tardar el día de la audiencia de ley. Es por eso que a continuación

estudiaremos en el punto 4.5: todo lo referente a la etapa probatoria, desde su ofrecimiento hasta su desahogo, para su mayor comprensión

4.5. ETAPA PROBATORIA.

Esta etapa que comprende del ofrecimiento de pruebas hasta su recepción y desahogo, es decir, desde la demanda y contestación hasta la audiencia de ley. En el ofrecimiento las partes proponen al juzgador medios probatorios que consideran pertinentes conforme a las reglas establecidas en el capítulo respectivo de la prueba del ordinario civil (considerándolas como reglas generales), las cuales se preparan para su recepción y en el momento indicado se desahogan. Como ya hemos mencionado, en el procedimiento de arrendamiento inmobiliario se ofrecen las pruebas desde el momento de la interposición de la demanda y en el acto de la contestación a la misma; el legislador tuvo como fin primordial de las reformas la expedites de la justicia, reduciendo en demasía los tiempos procesales, por tanto las partes desde el escrito inicial de demanda y contestación, deben forzosamente ofrecer los medios probatorios que consideren idóneos para demostrar sus afirmaciones, por que de lo contrario, no podrá admitirse prueba alguna.

4.5.1. REGULACIÓN EN CAPÍTULO SEGUNDO DE LA PRUEBA.

Como sabemos, la prueba es la forma de cercioramiento que tiene el juzgador acerca de los hechos controvertidos, es decir, se hace llegar de todos los medios que tenga a su alcance para poder estar en posibilidad de determinar cual es la verdad jurídica de los hechos expuestos por las partes, en consecuencia, tanto las partes como el juez, tienen la posibilidad de allegarse de los medios probatorios idóneos para que éste pueda resolver el conflicto; siempre y cuando no sean en contra de la moral, las buenas costumbres y el derecho. Por lo tanto, para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos el juzgador puede valerse de cualquier persona, documento o cosa, sin más limitación que las prohibidas por la ley. Asimismo, el artículo 960 establece que la preparación de las pruebas queda a cargo de las partes, sin embargo la legislación faculta a los juzgadores para que en auxilio de éstas, las preparen con toda oportunidad las probanzas que hubieren ofrecido, siempre y cuando manifiesten la imposibilidad para hacerlo directamente. De igual forma el juez, puede allegarse de cualquier medio de prueba, pudiendo decretar en cualquier momento del proceso,

la práctica o ampliación de cualquier diligencia probatoria, siempre que sea relativa y necesaria para la solución de la litis, obrando como estime procedente para obtener el mejor resultado de las diligencias, sin lesionar a las partes, procurando igualdad entre ellas. Asimismo es necesario mencionar que llegada la audiencia, ésta se llevará a cabo a pesar de que las pruebas no estén preparadas, las cuales se declararán desiertas por causa imputable al oferente.

En consecuencia, las partes están obligados a probar los hechos constitutivos de sus pretensiones, por lo que el artículo 282 del código adjetivo de la materia establece que el que niega está obligado a probar cuando la negación envuelva una afirmación expresa de un hecho, cuando se desconozca la presunción legal que tenga a su favor el colitigante, cuando se desconozca la capacidad o cuando la negativa fuere elemento constitutivo de la acción.

4.5.2. MOMENTO PROCESAL PARA OFRECER PRUEBAS.

En este juicio el momento para ofrecer pruebas se da con la demanda, la contestación, la reconvencción o la contestación a ésta, como lo dispone el artículo 958 del código adjetivo, que en su parte conducente dice:

"... En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio..."

De este precepto se aprecia que solo tenemos esos momentos para ofrecer pruebas, ya que de lo contrario, no se admitirán por no ser el momento procesal oportuno; excepción hecha de las pruebas supervenientes que por lo regular se trata de pruebas documentales, las cuales tiene un ofrecimiento especial que enmarca el artículo 294 del Código de Procedimientos Civiles que en su parte conducente dice:

"...los documentos justificativos de hechos ocurridos con posterioridad, o de los anteriores cuya existencia ignore el que los presente, averseándolo así BAJO PROTESTA DE DECIR VERDAD..."

Es decir, todos los documentos de los cuales no se haya tenido conocimiento en el momento del ofrecimiento de las pruebas, tendrán que ser admitidos, siempre y cuando tengan

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

relación con los hechos controvertidos y se manifieste bajo protesta de decir verdad tal circunstancia.

4.5.3. REGULACIÓN EN CAPÍTULO TERCERO DEL OFRECIMIENTO Y ADMISIÓN DE PRUEBAS.

El ofrecimiento de las pruebas se encuentra regulado por el Código de Procedimientos Civiles, en el Título Sexto. Del Juicio Ordinario Civil, en su capítulo III relativo a las reglas comunes a su ofrecimiento, las cuales son aplicables en materia civil (mismas que pueden ser aplicadas supletoriamente en otras materias en caso de que no exista disposición al respecto). Por lo tanto y atendiendo a las reformas al Código de Procedimientos Civiles en el año de 1996, en su artículo 291, las pruebas deberán ofrecerse expresando con claridad cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones que el oferente estima que demostrará sus afirmaciones, debiendo señalar el nombre y domicilio de los testigos y peritos y pidiendo la citación de la contraparte para absolver posiciones, en caso de que el OFRECIMIENTO no cumpla con estas reglas, el juzgador podrá desecharlas.

PRUEBA CONFESIONAL.

El ofrecimiento de esta prueba, dice el código adjetivo que deberá hacerse presentando el pliego que contenga las posiciones y en caso de que se presentare en sobre cerrado, deberá guardarse en el seguro del juzgado; sin embargo la no exhibición del mismo no implica el desechamiento de la prueba, basta con hacerla conforme a derecho.

PRUEBA PERICIAL.

Sólo procede cuando sean necesarios conocimientos especiales en alguna ciencia, arte o industria o la mande la ley, y se ofrecerá expresando los puntos sobre los que versara, sin lo cual no será admitida.

PRUEBA DOCUMENTAL.

En cuanto a documentos, éstos deberán ser presentados con el escrito inicial de demanda y por consiguiente al ofrecerse la prueba, después de este periodo no podrán admitirse sino los que dentro del término hubieren sido pedidos con anterioridad y no fueren

remitidos al juzgado sino hasta después, las partes tienen la obligación de que al momento de ofrecer una documental que no tengan en su poder, deben mencionar en donde se encuentran dichos documentos, si son propios o ajenos. Como consecuencia de ello, los documentos siempre se deben presentar con el escrito inicial de demanda o con la contestación. Asimismo los documentos que no sean ofrecidos como prueba deben tomarse en cuenta al momento de enjuiciar, artículo 296.

INSPECCIÓN JUDICIAL.

En este ofrecimiento se debe mencionar los puntos sobre los que versará la misma.

IMPUGNACIÓN DE DOCUMENTOS.

Esta debe ofrecerse señalando con claridad cuales son los motivos por los cuales impugna un documento de falso señalando las firmas que servirán como indubitables, debiendo designar el perito que habrá de dictaminar acerca de la autenticidad del documento impugnado –siguiendo los requisitos referentes a la prueba pericial-, sin embargo la impugnación puede hacerse valer hasta seis días antes de la celebración de la audiencia.

4.5.4. ADMISIÓN, DESECHAMIENTO Y PREPARACIÓN DE PRUEBAS.

El auto admisorio de pruebas se da en el momento en que se ha integrado la litis-contestatio, es decir, una vez contestada la demanda, la reconvencción, o en su caso, transcurridos los términos concedidos para ello y se haya tenido como precluido el derecho del demandado para contestar; en el cual se determina cuales son las pruebas que se admiten o desechan, situación que debe estar fundada y motivada por el juzgador; ordenándose la preparación de las mismas, conforme a lo establecido en el código; tomando en cuenta el artículo 960 para la su preparación. Es menester mencionar que para poder admitir las pruebas, deberá el juzgador seguir las reglas que el Código adjetivo señala, ya que sin esas formalidades, el juez no estará en posibilidad de admitirlas. Para el caso de que no se ofrezcan las documentales con los requisitos señalados y no se admitan, las mismas deben ser tomadas en consideración al momento de dictar la Sentencia Definitiva (artículo 296).

En consecuencia una vez integrada la relación procesal, se dicta auto admisorio de pruebas y para el caso de que las partes manifiesten la imposibilidad directa para la preparación, el juez en su auxilio fijará la preparación de las mismas, atento a lo dispuesto en el artículo 959 de la ley adjetiva que dice:

"...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 más tardar en la audiencia de ley".

Esto quiere decir que las pruebas donde el juez ordene su preparación deberán estar listas, para que en la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia se desahoguen todas sin excepción, ya que de lo contrario serán declaradas desiertas, es decir no se recibirá más dicha prueba para ser desahogada en otro momento, en este procedimiento de arrendamiento, la audiencia será una sola e indiferible. Por lo tanto la obligación de preparar las pruebas será responsabilidad de cada una de las partes, la única función que el citado numeral le consagra al juzgado, es el auxilio a las partes para preparar sus pruebas, quedando ellas obligadas a presentar a sus testigos, peritos y demás pruebas que se hayan ofrecido y admitido; todo lo anterior sin perder de vista el juzgador el principio de equidad entre las partes, esto para que en la audiencia de ley éstas se desahoguen por completo: esta facultad del juez consistirá por ejemplo en poner a disposición de las partes los citatorios, cédulas, oficios con el sólo fin de que las partes preparen sus pruebas, bajo el apercibimiento de que en caso de que no prepararlas debidamente, las pruebas serán declaradas desiertas por falta de interés jurídico del oferente (artículo 960 del Código Adjetivo). Por lo tanto una vez llegada la audiencia de ley, se procederá al desahogo de las pruebas en una sola audiencia.

4.6. AUDIENCIA DE DESAHOGO DE PRUEBAS, ALEGATOS Y SENTENCIA.

Esta audiencia se fija dentro de los 25 a 35 días después de haberse admitido la demanda en el auto admisorio de demanda; es aquella diligencia en donde se desahogan las pruebas ofrecidas y admitidas por las partes, conforme a las reglas del Código adjetivo; para lo cual debemos tomar en cuenta el artículo 961 del citado código, ya que marca la forma que

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

deberá llevarse a cabo la audiencia en estos juicios, la cual será presidida por el juez, con la obligación de exhortar a las partes a fin de que lleguen a un arreglo que ponga fin al juicio (omitendo la audiencia previa y de conciliación).

4.6.1. REGULACIÓN EN TÍTULO DECIMOSEXTO BIS, ARTÍCULO 961 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

El artículo 961 del Código de Procedimientos civiles, establece la forma en que se ha de seguir la audiencia de ley.

1.- El juez tiene la obligación de estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes para concluir el litigio mediante una amigable composición, es decir, el juez debe estar presente ya que él que conduce la audiencia, siendo ésta una obligación del juzgador. De igual manera tiene la obligación de tratar de exhortar a las partes para que lleguen a una amigable composición, es decir, se trata de dirimir los conflictos que se le presentan de manera amistosa; esto es, ponerle fin al juicio, mediante un convenio, convirtiéndose así el juzgador en un amigable componedor. Esta figura considero que se puede equiparar a la conciliación, donde el juez además de su capacidad de juzgar, también tiene la capacidad de conciliar, eliminando la figura del conciliador en estos juicios, así como la audiencia previa y de conciliación.

2.- De no lograrse la amigable composición se pasa al desahogo de las pruebas ofrecidas, admitidas y preparadas, dejando de recibir las que no lo estén, declarándolas desiertas por causas imputables al oferente; por lo que dicha audiencia no se puede suspender ni diferir en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las mismas. Es indiferible y se lleva por una sola vez.

3.- Desahogadas las pruebas se pasa al periodo de alegatos verbales, en donde las partes comparecientes alegarán lo que a su derecho convenga, esto es lo que manifiesten cada parte durante todo el tiempo que dure la audiencia; e inmediatamente se procederá a dictar sentencia definitiva que ponga fin al juicio, la cual deberá estar debidamente fundada y motivada.

4.6.2. REGULACIÓN EN CAPÍTULO CUARTO DE LAS PRUEBAS EN PARTICULAR.

Como sabemos las pruebas deben ser desahogadas conforme a lo establecido en el Código procesal civil, para lo cual a continuación se explicará brevemente la forma de desahogar las pruebas.

4.6.2.1. SECCIÓN I. DE SU RECEPCIÓN Y PRÁCTICA. DEL CAPITULO IV, DE LAS PRUEBAS EN PARTICULAR.

CONFESIÓN.

La forma en que se debe desahogar la confesional, está establecida del artículo 309 al 326 del código de procedimientos civiles. Los cuales mencionan el desarrollo del desahogo de dicha prueba de la siguiente manera: una vez que ha sido citada la parte que ha de absolver posiciones con el apercibimiento de ley (del cual con este procedimiento, el demandado tiene conocimiento al momento del emplazamiento, respecto del auto admisorio de demanda) y ha comparecido a la audiencia, se procede a la separar al absolvente de toda persona que lo acompañe, al no poder estar asistido al momento del desahogo, a menos de que la persona que vaya a absolver posiciones fuere extranjero y necesitara de traductor.

Hecho esto, se exhorta y protesta al absolvente para que se conduzca con verdad haciéndole saber las penas que pudiese llegar a merecer en caso de contestar con falsedad; se le toman sus generales, se hace constar que el sobre que contiene el pliego de posiciones se encuentra cerrado y si tiene o no algún signo de violación; hecho esto se abre y se califican las posiciones, lo cual se hace constar en el acta. Asimismo, se le hace saber al absolvente la forma de contestar, es decir, no puede contestar diciendo que no conoce los hechos controvertidos, o que ignora la respuesta, ni contestar con evasivas, mucho menos negarse a contestar o abstenerse de hacerlo; en caso de que así lo hiciera, tendría como consecuencia que se le tuviera por ciertos tales hechos, es decir, se le declararía confeso de los mismos. De igual manera se le hace saber que debe contestar afirmativa o negativamente y después de hacerlo, aclarar si es su deseo. En caso de personas morales, podrá absolver posiciones aquella persona que tenga facultades para ello, quien deberá contestar como si fueran hechos propios. Abierto

el pliego se procede a su calificación, por parte del juez, para lo cual las posiciones enumeradas en el pliego deberán estar formuladas conforme a los artículos 311 y 312 del código adjetivo, es decir, las posiciones deberán articularse en términos precisos, no deben contener más que un solo hecho, deben ser hechos propio de la parte absolvente, no han de ser insidiosas (entendiéndose como tales las preguntas que se dirijan a ofuscar la inteligencia del que ha de responder, con objeto de inducirlo a error y obtener una confesión contraria a la verdad).

Un hecho complejo, compuesto de dos o más hechos, puede comprenderse en una posición cuando por la íntima relación que exista entre ellos, no pueda afirmarse o negarse uno sin afirmar o negar el otro. Pueden articularse posiciones relativas a hechos negativos que envuelvan una abstención o que impliquen un hecho, siempre que se formulen en términos que no den lugar a respuestas confusas. Las posiciones deberán concretarse a hechos que sean objeto de la litis, debiendo desecharse de oficio las que no reúnan estos requisitos. Una vez calificadas las posiciones el absolvente deberá firmar el pliego sin saber el contenido. Posteriormente, se le procederá a preguntar aquellas posiciones calificadas de legales. Concluida la prueba el absolvente leerá y ratificará su declaración, firmando para constancia.

Cabe hacer notar que la prueba confesional sólo puede ser desahogada por las partes, al ser vinculativa —ya que una de las partes está unida con la otra—, toda vez que ellas son las que conocen los hechos litigiosos, así como la verdad jurídica de los hechos y son los únicos que pueden realizar una confesión, ya que ésta se da sobre los hechos o puntos controvertidos.

DOCUMENTAL O INSTRUMENTAL.

Como ya mencionamos, los documentos deben exhibirse con la demanda o contestación para que éstas puedan tener valor probatorio, puedan admitirse como tales, como lo establece el artículo 95 de código adjetivo y puedan tomarse en cuenta al momento de dictar la definitiva (artículo 296 código procesal civil). Esta excepción hecha de las pruebas supervenientes y de los documentos que no se tengan al alcance, para lo cual deberá anexarse en la demanda, copia o acuse del escrito en donde se haya hecho la solicitud a la dependencia encargada de proporcionarle los documentos que ofrece como pruebas; para que el juez tenga

la facultad en el momento procesal oportuno, admitir la prueba y ordenar se giren los oficios correspondientes a las citadas dependencias (en auxilio de las partes), para que éstas a su vez rindan sus informes correspondientes. En consecuencia las partes, están obligadas a anexar todos los documentos que sean necesarios para acreditar los hechos constitutivos de sus pretensiones, excepciones y defensas, así como los relativos para acreditar su personalidad, como lo establece el artículo 95 del código adjetivo.

TESTIMONIAL.

El desahogo de esta prueba se encuentra regulada del artículo 356 al 372 del Código de Procedimientos Civiles. La cual, tiene como finalidad el allegarse de elementos necesarios para resolver la litis, a través de personas que les consten los hechos constitutivos de las pretensiones de cada parte. Por lo tanto para el desahogo de la misma, el oferente queda obligado a presentar a sus testigos, salvo que manifiesten **bajo protesta de decir verdad** que están impedidos para hacerlo, así como las causas de éste impedimento; en este caso deben pedir la citación de los testigos, para que estos comparezcan el día de la audiencia de ley a rendir su testimonio, bajo el apercibimiento que en caso de incomparecencia, serán acreedores de una de las medidas apremio establecidas en el segundo párrafo del artículo 357 del código adjetivo que dice:

"...El juez ordenará la citación con apercibimiento de arresto hasta por 36 horas o multa equivalente hasta treinta días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal que aplicará al testigo que no comparezca su causa justificada o que se niegue a declarar..."

De igual manera, para el oferente de la prueba existe un apercibimiento el cual consiste en declarar desierta la prueba por falta de interés jurídico, en caso de que sus testigos no comparezcan y por lo tanto no se tenga la posibilidad de desahogarla, como se encuentra establecido en el tercer párrafo del artículo anteriormente citado. Para el caso de que se haya ordenado citar al testigo con auxilio del juzgado y el domicilio proporcionado fuera inexacto y se compruebe que la misma se hubiere pedido con el fin de retardar el procedimiento, el oferente se hará acreedor a una sanción pecuniaria a favor del colitigante equivalente hasta 60 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, esto sin perjuicio de las sanciones que amerite en materia penal.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

La forma de desahogar la prueba, es casi igual a la confesional, solo por lo que hace a los apercebimientos, al testigo se le protesta y exhorta para que se conduzca con verdad, haciéndole saber las penas en que incurría si contestara con falsedades; posteriormente se toman sus generales, y después el juzgador procede a realizar una serie de preguntas, relativas a la idoneidad del testigo esto con fundamento en el artículo 363 del código de procedimientos civiles, se le debe preguntar si es pariente de alguna de las partes, si depende económicamente o no de ellas, si es empleado de alguna de ellas, si tiene interés en el juicio, si es amigo o no de alguna de ellas; hecho esto se procede a interrogarlo de manera verbal y directamente por la oferente o por la persona que legalmente la represente en la audiencia.

Las preguntas deben tener relación directa con los hechos controvertidos y por los cuales se haya admitido la prueba, mismos que no podrán ser contrarias a la moral, al derecho o a las buenas costumbres; asimismo deberán ser formuladas en términos claros y precisos y tratando de que cada pregunta sea relacionada con un solo hecho. Por lo tanto, el procedimiento para el desahogo es el siguiente: el presentante formula la pregunta, el Juez la califica y la realiza al testigo, el cual sólo puede tener comunicación con el juzgador. Una vez contestada, se transcribe en el acta para que quede constancia, lo que debe realizarse al mismo tiempo que se contesta, tratando que se comprenda el sentido de la pregunta formulada (sin embargo hay veces, que es necesario transcribir la pregunta, lo cual queda a la facultad discrecional que tiene cada juzgador). En caso de que la testimonial se ofrezca a cargo de varios testigos, el desahogo de la misma se hará de uno por uno, separando a los demás sin que puedan tener comunicación alguna entre ellos. Para el caso de que algún testigo no conteste, se contradiga o se exprese con ambigüedad, las partes pueden solicitar al juzgador que se llame la atención al testigo para que conteste o que aclare de manera precisa. Además de las partes, el juzgador puede hacer las que estime convenientes para la investigación de la verdad, sea a los testigos o a las propias partes. Concluidas las preguntas, se procederá a que el testigo manifieste el por que conoce y sabe lo manifestado en la diligencia. Hecho esto, la parte contraria, si lo estima conveniente podrá realizar repreguntas respecto de las preguntas directas realizadas al testigo que considere necesario. Concluida la prueba, el testigo leerá, ratificará y firmará lo asentado

Existen reglas especiales para el desahogo de la testimonial, cuando el testigo:

1.- Sea extranjero y no sepa el idioma se desahogará por medio de interprete, el cual será nombrado por el Juez; y para el caso de que el testigo lo solicitará, se podrá asentar en el acta además de lo ya escrito en idioma español, en su propio idioma, ya sea por él o por su interprete.

2.- Se encuentre fuera de la jurisdicción del juzgador, se podrá hacer por medio de exhorto anexando interrogatorio por escrito. Una vez admitida la prueba con el interrogatorio exhibido, se le da vista a las demás partes para que en el término de tres días presenten sus repreguntas y calificadas éstas, se remitan por medio de exhorto al juez exhortado, junto con las preguntas y repreguntas formuladas y debidamente calificadas.

3.- Se trate del Presidente de la República o Secretarios de Estado o cualquier funcionario de los establecidos en el artículo 359 del código adjetivo, se pedirá su testimonio por medio de oficio, salvo casos especiales.

PERICIAL.

Para el desahogo de la prueba pericial, una vez admitida la misma, debe prepararse de la siguiente manera:

Si es ofrecida correctamente, se procederá a darle vista a la parte contraria para que manifieste sobre la pertinencia de la prueba, esto es, que la parte contraria manifieste si está de acuerdo o no con la prueba que ofrece su contraparte, pudiendo ampliar los puntos sobre los que versará; desahogada la vista o transcurrido el término para hacerlo, el juez dictará sobre la admisión o desecamiento de la misma; para el caso de que la admita, la parte oferente y la contraria, tienen la obligación de presentar a su perito en el término de TRES DÍAS siguientes al proveído que les tenga por designados, para que éstos acepten y protesten el cargo conferido ante la presencia judicial, debiendo anexar copia de su cédula profesional o cualquier documento que acredite su calidad de perito, manifestando bajo protesta de decir verdad que conoce los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial y que tienen la capacidad

suficiente para emitir el dictamen sobre el particular; quedando obligadas las partes a que su perito rinda el dictamen dentro de los CINCO DÍAS siguientes al día en que haya aceptado y protestado el cargo. En caso de la parte oferente no presente a su perito, el juzgador procederá a nombrar uno en su rebeldía, el cual deberá cumplir con lo antes señalado. Pero en caso de que la parte contraria no haya presentado o designado perito de su parte, el juzgador lo tendrá por conforme del dictamen que rinda el perito de la contraria, sea nombrado por él o por el juzgador. Más sin embargo cuando cualquiera de los dos peritos hayan aceptado y protestado el cargo y no hayan rendido el dictamen dentro del término concedido para ello, se entenderá que dicha parte está conforme con el dictamen que rinda el perito de su contraria y la pericial se desahogará con ese dictamen. De igual manera la ley permite que si las partes están de acuerdo en que sólo un perito rinda el dictamen, ellos tendrán la facultad de nombrarlo, asimismo tendrán la obligación de pagarle sus honorarios, quedando de esta forma a la libre voluntad de las partes, conformarse expresamente con el dictamen rendido por la contraria.

Pero cuando los dictámenes rendidos por los peritos de las partes resulten notoriamente contradictorios, el juzgador tendrá la facultad de nombrar un perito tercero en discordia, el cual tendrá la obligación de acudir ante la presencia judicial a aceptar y protestar el cargo, así como rendir el dictamen en la audiencia de ley; este perito señalará el monto de sus honorarios, los cuales deberán ser aprobados y autorizados por el juez y pagados por ambas partes en igual proporción. En caso de que dicho perito no rinda su dictamen, será acreedor a una sanción pecuniaria a favor de las partes. Una vez que los peritos hayan rendido su dictamen, sea antes de la audiencia o en ella, en ese momento en el periodo procesal oportuno, se tendrá por desahogada la prueba pericial.

Sin embargo, anteriormente cuando todos los peritajes resulten contradictorios o cuando las partes no estén de acuerdo con el dictamen rendido por el perito tercero en discordia, podrán solicitar una junta de peritos, en dicha junta las partes y el juez, tienen la facultad si lo desean de preguntar a los peritos cuales fueron los métodos utilizados o cualquier duda sobre el peritaje rendido.

RECONOCIMIENTO O INSPECCIÓN JUDICIAL.

El desahogo del reconocimiento se hará el día y hora que el juez señale y para ser aceptada, el oferente deberá precisar sobre que hechos versará la misma, siempre que exista litis en esos hechos, de igual manera el día de la diligencia en que haya de desahogar la misma, se le apercibirá a la parte que haya de reconocer, sobre las penas a que se puede hacer acreedor si declara con falsedad, también se le protesta para que se conduzca con verdad.

En el caso de la inspección judicial, las partes junto con el Secretario de Acuerdos o el funcionario que esté facultado para ello, acudirán al lugar en donde se haya de practicar la inspección y estando en el lugar, podrán manifestar lo que deseen: por lo regular y en atención a la naturaleza del procedimiento (que se puede considerar como un juicio sumario), la inspección se lleva a cabo el mismo día de la audiencia de ley; en consecuencia, una vez que la misma se haya practicado, ésta se tendrá por desahogada.

PRESUNCIONES.

El artículo 379 del Código de Procedimientos civiles, establece la definición de presunción, que dice:

"Presunción es la consecuencia que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido; la primera se llama legal y la segunda humana".

Estas pruebas se desahogan por su propia y especial naturaleza, ya que no tienen ningún tipo de preparación y por el hecho de ser mencionadas, se toman en cuenta al momento de dictar la Sentencia Definitiva. En consecuencia, existe presunción legal, cuando la ley lo establece de manera expresa y tiene efectos por el sólo hecho de que se encuentra regulado en la ley (nace inmediata y directamente de la ley. Artículo 381 del Código adjetivo). Y existe presunción humana, cuando de un hecho probado surge otro como consecuencia del primero, lo cual lo percibe el juzgador al momento de enjuiciar. Considero que esta prueba, así como la instrumental de actuaciones no es necesario que las partes las ofrezcan, ya que el juzgador al resolver, deberá tomar en cuenta todo lo actuado y resolver conforme a derecho.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

4.6.3. SEGUNDA INSTANCIA Y EJECUCIÓN DE SENTENCIA.

Para continuar, como apuntamiento especial, es necesario que indiquemos que una vez que se ha dictado sentencia definitiva en el juicio, las partes tienen el derecho de recurrirla, excepto aquella persona que obtuvo lo que pidió; para lo cual debemos tomar en cuenta lo dispuesto por el artículo 965 del código adjetivo, referente a las apelaciones en los juicios de controversias de arrendamiento, que dice:

"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 su 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 hubieren sido apelados durante dicho procedimiento; y II. En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria".

Esto se hizo con la finalidad de ahorrar más tiempo en la substanciación de apelaciones, y así evitar el más trabajo posible a la sala, toda vez que con este tipo de procedimientos, se reservan las apelaciones interpuestas antes de la sentencia definitiva, para cuando la misma parte que apeló las anteriores resoluciones, impugne la definitiva; entendiéndose que si no la recurre, se tendrán por conformes y confirmadas dichas resoluciones. También en este tipo de procedimientos las apelaciones sólo se admiten en efecto devolutivo, es decir sin suspensión del procedimiento. De igual manera debemos tomar en cuenta lo dispuesto por el artículo 967 referente a la tramitación de la apelación que dice:

"La apelación deberá interponerse en la forma y términos previsto por el título decimosegundo del Código de Procedimientos Civiles".

Debemos tomar en cuenta las reglas generales de la apelación: pudiendo apelar los autos y sentencias interlocutorias dentro de los seis días siguientes a aquel en que surta sus efectos la notificación y para el caso de las Sentencias Definitivas, se puede apelar dentro de los nueve días siguientes a aquel en que surta sus efectos la notificación, dándole vista a la contraria con tres y seis días respectivamente para contestar agravios. los cuales debe formular

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

el recurrente forzosamente, por que de lo contrario no se tendrá por interpuesta la apelación. Cuando se apela la sentencia definitiva, se remiten los autos principales, cuaderno de apelación y todos los documentos exhibidos por las partes debiendo quedar en el juzgado la Sección de Ejecución, la cual contendrá, copia certificada del escrito inicial de demanda, del emplazamiento en caso de embargo, contestación de demanda si hubiere o en su caso el acuse de rebeldía y el auto que le recaiga, reconvencción, contestación a esta, audiencia y sentencia. Para que a opción de la parte ganadora, se continúe con el procedimiento de ejecución de sentencia, la cual se puede realizar, siempre y cuando se exhiba una fianza la cual será fijada por el a quo, con la cual se garantizan los posibles daños y perjuicios que se pudiesen ocasionar con la ejecución de la sentencia a la parte perdedora, hasta el momento en que se dicte la resolución de segunda instancia, la cual puede confirmarse, modificarse o revocarse.

En caso de que se haya ejecutado la definitiva, obviamente con la exhibición de la fianza y se haya revocado la misma, la parte perjudicada podrá exigir se haga valer la fianza exhibida y se le paguen los daños y perjuicios causados. Sin embargo, existe la posibilidad, mediante la exhibición de una contra-fianza, de que no se ejecute la sentencia definitiva, la cual podrá hacerse efectiva para garantizar daños y perjuicios ocasionados con la no ejecución. Como podemos ver, existe una paridad para las partes en este procedimiento, ya que los dos protegen sus derechos en igualdad de condiciones.

4.7. INTEPRETACIÓN DEL ARTICULO 957 QUE LE DA LA FACULTAD AL JUZGADOR PARA RESOLVER EN FORMA EXPEDITA SOBRE LAS CONTROVERSIAS.

Este artículo es importante para este trabajo, ya que la ley le da facultades amplias al juzgador para resolver de forma expedita el juicio, en consecuencia se convierte este juicio en sumario; lo que en algunas ocasiones la ley o el juzgador no les permite a las partes preparar pruebas que pueden llegar a ser importantes en el procedimiento para la solución del juicio, ya que ni siquiera éstas son admitidas. En consecuencia, se procederá de manera concisa al estudio de la parte conducente a la expedites del procedimiento, y por lo tanto de la justicia, lo cual se desprende del citado artículo; mismo que se transcribe en su parte conducente:

"A las controversias que versen sobre arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga ..."

Como se puede observar este artículo, permite al juez tomar cualquier decisión que lo lleve a resolver, de manera rápida, determinada situación y como consecuencia de ello, que no se entorpezca el procedimiento, es decir que éste se lleve a la mayor brevedad posible; en consecuencia, el juzgador interpretando las normas procesales, puede admitir o no pruebas que pueden ser esenciales para la solución del litigio; asimismo, tomando en consideración que se trata de un juicio rápido, el juez puede auxiliar de manera equitativa a las partes, es decir las auxilia con la preparación de pruebas cuando éstas no estén dentro de las posibilidades del oferente de llevar a cabo la preparación de las mismas; es entonces donde entra el juzgador y la aplicabilidad de este precepto, al tener la facultad de auxiliar a las partes imparcialmente; lo cual en algunos casos en donde el juez por la pronta impartición de justicia, (que es uno de los motivos por los cuales se reformó el citado artículo) puede considerar, que por estar fijada la litis o por la cercanía de la audiencia de ley, no es posible la admisión de determinada prueba, quizás por no considerarla idónea (que es otra facultad que le da la ley a los jueces) o por lo antes señalado. Este artículo está muy relacionado con los artículos 960 y 961 del Código de Procedimientos Civiles (lo cual se verá más adelante).

Por lo tanto considero, que en cierta forma es correcto que el juzgador tenga dicha facultad, ya que no se permite que se entorpezca la impartición de la justicia y que se resuelva un asunto, en el término marcado por la propia ley; sin embargo, pienso que los jueces pueden abusar de esta situación, toda vez que como tienen las facultades necesarias para considerar idónea o no una prueba, pueden dejar de admitir algunas en virtud del corto tiempo que se tiene para el desahogo de las mismas, ya que como se mencionó con anterioridad, el periodo probatorio comienza desde el escrito inicial de demanda y de la contestación a la misma hasta el desahogo de las pruebas en la audiencia de ley.

4.8. INTERPRETACIÓN DE LOS ARTÍCULOS 960 Y 961 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, ATENDIENDO A LA NATURALEZA DEL PROCEDIMIENTO.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Como sabemos el procedimiento en estudio es un procedimiento especial. Los juicios especiales son aquellos que se establecen para determinados tipos de litigios y que no tienen el carácter de ordinarios, es decir, que no cumplen rigurosamente todas las etapas de un juicio ordinario, como por ejemplo los juicios ejecutivos, el especial de desahucio, los sucesorios, las controversias de orden familiar, las controversias de arrendamiento, entre otros. En consecuencia, por tratarse de un juicio especial, sabemos que su tramitación es diferente al juicio ordinario, sin embargo, el procedimiento para conflictos relacionados con inmuebles ha sido modificado en diversas ocasiones radicalmente, tal y como hemos visto en el capítulo anterior, siendo la reforma del año de mil novecientos noventa y tres la más trascendente y la que se aplica en la actualidad.

Es necesario que recordemos que uno de los motivos principales de esa reforma fue la equidad jurídica entre arrendador y arrendatario, trayendo como consecuencia la creación del título especial para las controversias de arrendamiento inmobiliario, con un procedimiento totalmente diferente al que se había venido aplicando hasta antes de estas reformas, ya que a pesar de que se había creado un capítulo exclusivo para las controversias destinadas a casa habitación no había sido tan trascendente, toda vez que se regía conforme a las reglas del juicio ordinario civil, provocando un procedimiento sumamente largo. Es por eso que con las reformas antes enunciadas, se logra materialmente lo que el legislador desde 1985 había deseado, que es la expedites de la justicia, así como la equidad jurídica entre el arrendador y arrendatario; es por eso que al momento de la creación del título Décimo Sexto Bis, De Las Controversias En Materia De Arrendamiento Inmobiliario, se logra también ese tan deseado principio establecido en nuestra propia constitución, consiguiendo un procedimiento ágil y expedito, tendiente a eliminar juicios eternos, prácticas indebidas y asimismo reducir en número los asuntos inquilinarios, es por eso que con este procedimiento, se pueden resolver en corto tiempo las controversias suscitadas en condiciones de igualdad y equidad entre arrendador y arrendatario; como se desprende de la tesis que a continuación se transcribe:

"ARRENDAMIENTO. EL DECRETO DE CATORCE DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, POR EL QUE, ENTRE OTROS, FUERON REFORMADOS LOS ARTÍCULOS 960, FRACCIÓN I, Y 961, DEL TÍTULO DÉCIMO SEXTO BIS, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, NO ES LIMITATIVO

DE LA GARANTÍA DE AUDIENCIA Y DE DEFENSA. De como están redactados los artículos 960, fracción I, y 961, del título décimo sexto bis, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se advierte el principio que los regula, que desde un plano general, es aquel que deja a las partes la carga 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

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

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 expeditos 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 (dilatar, retrasar o demorar) o suspenderse (detener o interrumpir) la audiencia respectiva con detrimento del espíritu de celeridad en el procedimiento que dominó la reforma. En tales condiciones, teniendo que ver la normatividad de los artículos 960, fracción I y 961, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sólo respecto de las probanzas no preparadas por causa imputable a quien las ofreció, pero no de aquellas que, habiéndose preparado debidamente, no pueden desahogarse por causas ajenas a su voluntad, es inexacto que las disposiciones de referencia sean limitativas de la garantía de audiencia y defensa y, por ende, inconstitucionales. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Época. Novena Época. Tomo I, Enero de 1997. Tesis: I 70 C 6 C Págs. 42. Tesis Anclada"

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

De lo anterior, se desprende que las partes en este procedimiento y atendiendo al principio de equidad, son las que tienen la obligación de preparar las pruebas, es decir deben traer a testigos, peritos y preparar todo tipo de pruebas, siendo el juzgador, en un momento dado, un auxiliar de ellas, el cual tendrá la facultad de ordenar la citación de testigos, peritos o demás personas que ayuden a encontrar la verdad jurídica con la simple finalidad de resolver el litigio o en su caso, ordenar la elaboración de oficios, citatorios, quedando obligadas las partes a realizar todo tipo de gestiones, para que el día de la audiencia se encuentren todas las probanzas y puedan ser desahogadas; no haciéndose responsable más que las partes, de la falta de preparación oportuna de las pruebas. Por lo tanto, consideramos que, por tratarse de un juicio sumario que tiene tiempos ya establecidos para el desahogo de pruebas -los señalados en el artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles-, los cuales en determinados casos son demasiados rigurosos- es necesario que se amplíe el término señalado en el artículo citado, ya que con esta ampliación podrían desahogarse todo tipo de pruebas, aun las que por la naturaleza de este tipo de procedimientos, en muchas ocasiones no sean admitidas por el juzgador, como por ejemplo las pruebas foráneas.

4.8.1 VIOLACIONES PROCESALES QUE SE DAN CON LOS ARTÍCULOS 960 Y 961, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

A pesar de las reformas a los citados artículos, muchas veces la interpretación de los mismos pueden provocar violaciones procesales dentro de un juicio, ya que el hecho de no admitir pruebas que están debidamente ofrecidas, implica a parte de violaciones procesales¹⁰⁶ violaciones a las garantías individuales. Es decir, como se verá en el punto siguiente, las partes tienen la obligación de ofrecer las pruebas con las cuales pretendan acreditar los hechos constitutivos de sus pretensiones o excepciones, en consecuencia, si una de ellas ofrece conforme a derecho una prueba "foránea" y el juez no la admite teniendo como argumento la naturaleza del procedimiento y la expedites con que el mismo se debe seguir, entonces se estará frente a una violación de carácter procesal, la cual puede afectar sus intereses al momento de dictarse la sentencia definitiva; en virtud de que se estaría quebrantando un procedimiento al no admitir una prueba que fue ofrecida con forme a las reglas establecidas

¹⁰⁶ Entendiéndose por violaciones procesales, aquellos posibles agravios cometidos dentro de las etapas del proceso, es decir que se transgrede el procedimiento.

por el Código adjetivo de la materia. Es por eso que en el siguiente punto se verá el choque que existe entre las pruebas foráneas y la naturaleza del procedimiento.

4.8.1.1. LA NO-ADMISIÓN DE LAS PRUEBAS FORÁNEAS REGULADAS POR EL ARTÍCULO 300 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, DEBIDO A LA NATURALEZA DEL PROCEDIMIENTO DE LAS CONTROVERSIAS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y SUS CONSECUENCIAS JURÍDICAS. (CHOQUE DE LA NATURALEZA DEL PROCEDIMIENTO CON EL ARTÍCULO 300 DEL CÓDIGO ADJETIVO).

Es de considerarse que las reglas generales de la prueba establecidas en el código procesal civil, le son aplicables a todo tipo de juicios y por supuesto al juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario, en consecuencia, las reglas del ordinario civil –algunas de ellas- se pueden aplicar al juicio materia del presente trabajo, incluyendo las pruebas foráneas.

Si bien es cierto que los procedimientos de arrendamiento inmobiliario, son sumarios, también es cierto que no se puede transgredir el derecho adjetivo que la ley nos enmarca y nos otorga y concede, es decir, no se pueden violar normas generales y que pueden ser aplicables a un procedimiento; en consecuencia si se ofrece conforme a derecho una prueba foránea, el juez debe tomar en cuenta, sin prejuizar, la idoneidad de dicha prueba, así como si tiene relación con la litis y si cumple con los requisitos que se requieren para su admisión, en caso contrario, desecharla, sin dar como simple explicación, que atendiendo a la naturaleza del procedimiento y toda vez que se trata de un juicio especial, no se pueden aplicar las normas referentes a dicha prueba; siendo que la propia ley no establece la inaplicabilidad de lo referente a las pruebas foráneas a este tipo de juicios y de igual manera, como se sabe, lo que no está prohibido está permitido y en el capítulo de las controversias de arrendamiento inmobiliario, no se prevé, en primer lugar la regulación de pruebas foráneas, ni mucho menos, nada acerca de no aplicar las normas referentes a las mismas, por consiguiente se puede concluir que al no estar regulada esa inaplicabilidad, en consecuencia se considera que está permitido y que pueden y deben ser aplicables.

Por lo tanto, hay que considerar que existe un choque entre lo establecido en las reglas generales de la prueba y en el capítulo de las controversias de arrendamiento inmobiliario, al no estar regulado en éste lo establecido con anterioridad, trae como consecuencia la existencia de una laguna jurídica, dejándonos un vacío en la interpretación de la norma, la cual puede ser tomada a favor o en contra, dependiendo del interés de cada parte. En sí, este vacío jurídico, puede traer como consecuencia, violaciones procesales como señalábamos anteriormente, dejando quizás en estado de indefensión a la parte que la ofrezca, ya que al no admitir el juzgador la prueba citada, lo deja imposibilitado para comprobar los hechos constitutivos de sus pretensiones o de sus excepciones.

Por último, consideramos que este puede ser un motivo importante para la propuesta del presente trabajo que se estudiará con más profundidad en el capítulo siguiente.

CAPÍTULO 5

LA AMPLIACIÓN DEL TÉRMINO PARA LA PREPARACIÓN DE PRUEBAS Y SUS CONSECUENCIAS PRÁCTICAS.

5.1. EL PORQUÉ DE LA NECESIDAD DE LA AMPLIACIÓN PARA LA PREPARACIÓN DE PRUEBAS.

Como hemos visto, el procedimiento en materia de arrendamiento inmobiliario ha sufrido cambios trascendentales con el objetivo de que los procedimientos sean más ágiles y que lleguen a su conclusión más rápidamente; proporcionado a su vez que los inversionistas en el ramo de la construcción de vivienda tengan una perspectiva mucho más favorable y no por el contrario, limitarlos, ni estremecerlos por la situación de que los arrendatarios morosos y desobligados en cuanto a sus contraprestaciones detentaran por mucho tiempo la posesión de un inmueble al cual no tenían derecho, ni siquiera a disfrutar atendiendo a su desobligación para con el arrendador.

Es por eso que en el arrendamiento existe una relación recíproca y vinculativa entre arrendador y arrendatario, atendiendo a sus mutuas obligaciones; por lo que cuando existe un conflicto de intereses entre ellos, el agraviado tiene el derecho de demandar. Haciendo la debida connotación que anteriormente existían más dificultades para los arrendadores, debido a los procedimientos eran sumamente largos; entorno que fue provocado por que antes de las reformas del 7 de febrero de 1985, lo único que se perseguía con esa reglamentación era proteger al arrendatario.

Debemos recordar que el legislador con la creación del capítulo especial del arrendamiento inmobiliario, pretendió dar celeridad a los procedimientos toda vez que los regulados con anterioridad a las reformas de 1993, se consideraron como un atentado a la inversión de infraestructura sobre inmuebles dedicados a prestar un servicio de vivienda a aquellos sujetos que no contaban con capacidad económica, situación que llevó al legislador a tratar de reglamentar la expedites en la impartición de justicia relativos al arrendamiento

inmobiliario; tan es así que uno de los puntos medulares de la exposición de motivos del legislativo realizar las reformas, era que los procedimientos se transformaban en un medio eficaz para que el arrendatario disfrutara de una vivienda por un largo periodo de tiempo al utilizar trampas que se encontraban ajustadas a derecho, alargándose así el juicio que tenía la finalidad de provocar el desalojo del inquilino.

Por lo que en atención al estudio realizado en este trabajo, nos hemos percatado que se permitían situaciones que detenían la continuación del proceso, lo cual desconcertaba a los arrendadores provocando que los propietarios con inmuebles para arrendar lo dejaran de hacer; toda vez que ese procedimiento se realizaba a petición de parte, sin que el juzgador tuviera tantas facultades y posibilidades para darle la celeridad necesaria al procedimiento, de tal forma que se agilizara tanto, que se convirtiera casi en un procedimiento oficioso (como lo es en el procedimiento de 1993), esto sin dejar de considerar que todo proceso pese al auxilio del juzgado se trata de juicios a petición de parte para darles los impulsos que merezcan.

Situación que traía como consecuencia que los propios partícipes retardaran el procedimiento al establecerse como un principio fundamental, el impulso procesal de parte interesada. Esto originaba que el interés se transgiversara, convirtiéndose en el interés de no impulsar el proceso, mientras no avanzara el arrendatario tendría la seguridad de una vivienda a bajo o sin costo alguno, lo que provocaba un desgaste físico y económico del arrendador, trayendo como consecuencia el desinterés, en primer lugar, de seguir el proceso para obtener la recuperación de la vivienda arrendada y, en segundo lugar, el desinterés por parte de inversionistas de financiar en inmuebles que al final de cuentas acabarían en manos de personas que no detentaban la propiedad y que tampoco cumplían con el pago de la renta.

Todo esto provocó que el legislador sin violentar el principio general de derecho relativo a la garantía de audiencia consagrado en el artículo 14 constitucional, consistente en la seguridad de ser oído y vencido en juicio de manera imperativa, estableciera un cambio estructural en el impulso procesal, transformándolo en una carga procesal para las partes, ya que impone a los contendientes en el juicio la preparación de pruebas a su cargo. Siendo que los propios oferentes tienen la obligación de presentar a testigos, peritos y demás pruebas que

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

el juzgador tenga a bien admitir, lo cual se establece en la fracción II del numeral 960 del código adjetivo en el sentido que todas aquellos elementos que no se desahoguen a más tardar en la audiencia provocará la declaración de su deserción por causas imputables al oferente (considerando que imputar es atribuir una culpa).

Encontrándonos que el legislador presupone que el interesado en el desahogo de una prueba siempre tendrá la culpa de su falta de preparación provocando así una acción censurable, en el sentido de que en ocasiones la culpabilidad no recae en el oferente lo cual pudiese encontrar su justificación en el excesivo uso y abuso de elementos probatorios, si bien es cierto las partes tienen la obligación de preparar todas sus pruebas con o sin auxilio del juzgador; también es cierto que en ocasiones existen agentes externos que impiden su oportuna preparación, como por ejemplo que la autoridad a la cual se le solicitó determinada cosa no la remita a tiempo al juzgado. Teniendo a su vez la obligación el oferente hacer del conocimiento del juzgador tal situación para no caer en la culpabilidad de la falta de preparación y no provocar la deserción de la prueba. Esto sin dejar a un lado la "obligación del juez y en auxilio del oferente" de ordenar nuevamente y con prontitud la solicitud a dicha autoridad lo pedido; sin embargo consideramos que el legislador desvirtuó la imputabilidad que tienen las partes para la preparación de las pruebas, dándoles la viabilidad de demostrar la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de las pruebas por causas no atribuibles a ellas, para lo cual el Juez en su auxilio deberá expedir oficios o citaciones, pero condicionando de nueva cuenta este auxilio a que el interesado realice todas las circunstancias para la preparación y desahogo de la prueba.

Situación que pragmáticamente no se adecua cien por ciento a la realidad, ya que a través de mi desarrollo profesional, me he percatado que cuando una de las partes tiene ofrece una prueba la cual debe desahogarse fuera de la jurisdicción y competencia del juez del conocimiento éste niega la admisibilidad de la misma bajo el argumento que por la naturaleza del proceso se impide la existencia de términos probatorios extraordinarios, atendiendo al artículo 959 que señala que la audiencia se debe fijar entre los 25 y 35 días; lo anterior consideramos que violenta el principio consagrado por las reglas procesales que establecen que las partes tienen en el derecho de acreditar los extremos de sus pretensiones, al

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

presuponerse que el oferente tiene interés en el desahogo de dicha prueba para acreditar los extremos constitutivos de sus pretensiones o excepciones según sea el caso, con la única condicionante que ese elemento no sea contrario a la moral, las buenas costumbres y el derecho; dejando a un lado la idea de que ofrecen pruebas con la finalidad de retardar el procedimiento.

Como sabemos este procedimiento tiene como finalidad, además de lo antes mencionado, reducir su solución a un término de 25 a 35 días para evitar el alargamiento del mismo ofreciendo pruebas inútiles que solo lo retarden; este periodo de tiempo va desde la interposición de la demanda hasta la audiencia de ley en la que se dicta la sentencia definitiva (haciendo la aclaración que para lograr esto, depende del interés que la parte actora ponga al asunto, llevando a cabo el emplazamiento del demandado lo más rápido posible). Como se puede ver el periodo probatorio se abre con la demanda, tal y como lo establece la segunda parte del artículo 958 en el sentido de que el periodo para ofrecer pruebas es en la demanda, contestación, reconvencción y contestación a ésta.

Es necesario que mencionemos que las reformas a los procedimientos se hicieron con la firme intención de que se siguiera invirtiendo en la construcción de vivienda, para así cumplimentar la garantía individual y social que consagra nuestra Constitución que es el hecho de que cada familia o persona cuente con una vivienda digna y decorosa.

Por lo anterior pensamos que la demanda y su contestación, son los momentos procesales más importantes, ya que con la primera de ellas el accionante hace del conocimiento del órgano jurisdiccional su derecho para él violado y con la segunda, se integra la litis; se abre y se cierra el momento oportuno para ofrecer pruebas (sin dejar de considerar la acción reconvenccional en la cual también se deberá ofrecer pruebas, al igual que en su contestación). Así, en el momento que se tiene por contestada la demanda y en su caso la reconvencción, el juzgador debe dictar auto admisorio de pruebas ordenando la preparación de aquellas donde las partes se vean imposibilitadas para hacerlo: reduciendo así el término para prepararlas lo que en ocasiones es imposible realizar por parte del oferente; esto tiene su sustento jurídico en el artículo 959 del código procesal, ya que indica que debe señalarse la

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

audiencia de ley entre los 25 y 35 días a partir de que el auto admisorio de demanda, en consecuencia se reduce el término para preparar las pruebas.

A esto consideramos que el legislador fue más allá, ya que si bien es cierto las partes en este procedimiento tienen la obligación de preparar sus pruebas y que ellas son las principales encargadas de que estos términos se cumplan, consideramos que es casi imposible realizar tal preparación, ya que no se toma en cuenta si se reconvenía o no, o en su caso si ofrecían pruebas de carácter foráneo, las cuales no se encuentran prohibidas en el capítulo especial de controversias de arrendamiento, es decir no hay artículo expreso que prohíba tanto el ofrecimiento como la admisión de las mismas y como sabemos en el derecho "lo que no está prohibido, está permitido"; por lo tanto se puede aplicar "de manera supletoria" la generalidad. Sin embargo esa reducción de tiempo -lo cual consideramos como causa imputable a la parte actora primordialmente, ya que es la principal interesada y obligada para que esos términos se cumplan- ha traído consecuencias en la práctica, toda vez que en muchas ocasiones no se alcanza a dictar el auto admisorio de pruebas, impidiendo a las partes su preparación, por lo que llegada la fecha de la audiencia de ley, muchas veces no es posible practicarla por circunstancias de tiempo imprevistas. Asimismo los juzgadores atendiendo a la naturaleza del procedimiento, y contando con un periodo "delimitado" de tiempo para que se realice la audiencia y se dicte sentencia, consideran que no es posible admitir pruebas de tipo foráneo, ya que estas cuentan con un periodo extraordinario para su desahogo enmarcado en el artículo 300 del Código adjetivo, ya que en opinión de los jueces la admisión de una prueba foránea iría en contra de la naturaleza del procedimiento.

Sin embargo opinamos que tal situación puede solucionarse con la ampliación del término probatorio, ya que si bien es cierto se encuentra restringido el término a 35 días, también lo es que no se puede negar la admisión de toda prueba que se ofrezca conforme a derecho; además tomando en consideración que por causas imputables a las partes no se lleven a cabo las audiencias de ley estipuladas por el juzgador, consideramos que la prueba foránea debe ser admitida: reconsiderando que en la práctica la esencia del legislador no se consuma al no cumplirse con la expedites de la justicia, más sin embargo, se violan derechos procesales que tienen las partes al no admitirse este tipo de pruebas, existiendo en consecuencia que las

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

partes si pueden retardar el procedimiento sin que sean sancionadas, pero el juez no admite pruebas que pueden ser esenciales para su determinación por la simple reducción del tiempo que se tiene para su conclusión, por lo cual consideramos que se puede hacer una modificación en cuanto al periodo probatorio.

5.2. REFORMA AL ARTÍCULO 959 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, SIN VIOLENTAR LA NATURALEZA DEL PROCEDIMIENTO.

El artículo 959 del código adjetivo determina que la audiencia de ley deberá llevarse dentro de los 25 y 35 días siguientes al auto admisorio de pruebas, dándose por concluido el juicio dentro de ese término. como lo indica la propia denominación de la audiencia como "de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia", en ese mismo momento se desahogan las pruebas admitidas estén o no preparadas, dada la obligación que tienen las partes para hacerlo; pasándose posteriormente al periodo de alegatos, finalizando con la emisión de la sentencia definitiva.

Por lo que es necesario que analicemos los artículos 960 y 961 del Código de Procedimientos civiles, al ser importantes para la propuesta del presente trabajo. Por tanto y como se desprende del texto del numeral 960 del citado ordenamiento, podemos notar que en su introducción se habla "del periodo de la admisión de pruebas y hasta la celebración de la audiencia de ley, se prepararán las mismas para que se desahoguen en ese acto"; es decir solo se refiere a las pruebas que **ya han sido admitidas** por el juzgador; estableciendo este numeral la imputabilidad que la propia ley y el juez le atribuyen a las partes para que preparen sus pruebas, con la condicionante que de no hacerlo se dejarán de recibir por causas achacables al oferente. El citado artículo se divide en 2 partes; la primera de ellas establece:

"1. 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 solo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que le fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios y citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia poniendo a disposición de la parte

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y estas se desahoguen a más tardar en audiencia de ley...".

Esta parte se refiere a la imputabilidad que tienen las partes respecto de la falta de preparación de las pruebas admitidas por el Juez (nunca indica que pruebas se pueden o no admitir), asimismo se establece la ayuda por parte del juzgador para con las partes consistente en el auxilio que les da para que realicen las debidas citaciones o diligencien oficios, es decir ordena que se elaboren cédulas de notificación, citatorios, oficios o en su caso, que se mande citar a peritos, lo cual se hará por parte del juzgado, siempre y cuando las partes expresen claramente la imposibilidad de preparar las pruebas que ofrezcan, ya que de lo contrario se dejarán a su disposición las cédulas, citatorios, etcétera para que ellos realicen la diligenciación. En consecuencia cuando las partes manifiestan la imposibilidad de prepararlas, el juez los auxiliará ordenando la elaboración de oficios, citatorios u lo que corresponda, debiendo realizarse la citación por parte de los oferentes con la celeridad que amerite; esto con la finalidad de que todas las pruebas se encuentren preparadas el día de la audiencia de ley.

Es decir esta parte, se refiere única y exclusivamente a la preparación de las pruebas, con o sin el apoyo por parte del juzgado; en consecuencia se habla únicamente de las pruebas que ya han sido admitidas por parte del juzgador.

Por lo que hace a la segunda parte del citado artículo, el mismo establece:

"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".

Lo anterior se refiere a la sanción a que se hacen merecedoras las partes en caso de que no se preparen las pruebas -imputabilidad-, si pese al auxilio del juzgador las pruebas no se encuentran preparadas el día de la audiencia de ley, éstas se dejan de recibir declarándolas desiertas por causas imputables al oferente, entendiéndose por imputabilidad la culpa que cada parte tenga por no preparar determinada prueba, sea por ociosidad o simple negligencia; con esto se evita el retraso para la continuación del juicio, ya que la audiencia a que nos referíamos

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

en líneas anteriores, es ÚNICA y no puede diferirse por ningún caso. Por lo tanto al momento de que ésta se declara abierta, se tendrán que desahogar todas las pruebas admitidas y que se encuentren preparadas y las que no lo estén se dejarán de recibir con la simple concepción que será por falta de interés jurídico del oferente y obviamente por causas imputables a él.

Con el fin de ilustrar lo anteriormente expuesto, citaremos parte de la Sentencia emitida por el OCTAVO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO, por unanimidad de votos de los magistrados componentes de dicha autoridad judicial respecto del amparo directo civil numero 368/2000, siendo la parte quejosa ZAPÁTA INTERNACIONAL, S.A. DE C.V. Y COMO TERCERO PERJUDICADO BAKER HUGHES DE MÉXICO, S.A. DE C.V., (la cual si bien es cierto no es jurisprudencia ni mucho menos es obligatoria, si influyó para formar un criterio y base para el presente trabajo); en consecuencia, retomando lo manifestado respecto del multicitado numeral, la sentencia citada en líneas anteriores establece en su página 55

"De la recta interpretación de los numerales transcritos, se advierte el principio dispositivo que los regula, el 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 artículo 960, fracción I, de la ley adjetiva civil, 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 solo a fin de auxiliar a las partes oferentes, siempre y cuando demuestren estar imposibilitadas para preparar debidamente el desahogo de las pruebas ya admitidas. La función del juzgador, en tal supuesto, se concretará a lo siguiente: a) Expedir los oficios y citaciones; y b) Realizar el nombramiento de peritos, incluso el 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 e 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 los testigos, los peritos y las restantes probanzas admitidas; 2. Tal obligación no queda sustituida en caso de que

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

tengan imposibilidad y le demuestren al juez. En tal 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 tales oficios y citaciones con los signos o sellos que demuestren su recepción o con las anotaciones respectivas, con antelación a la fecha fijada para la celebración de la audiencia, así como las pruebas de que se trate; y 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 desecha la probanza por causa a ella imputables. ..." (SIC).

En consecuencia tal precepto legal establece dos supuestos respecto de la obligación que las partes tienen cuando han sido admitidas las pruebas por del Juez, más no habla de qué pruebas no deban admitirse, ni mucho menos desecharse; es decir, como sabemos la regulación de la prueba en este procedimiento, se rige por las normas establecidas en el juicio ordinario civil; ya que a pesar de la existencia de reglas especiales para este tipo de procedimientos, al no contemplar normas en relación a las pruebas en dicho título, en consecuencia se deberán de regir por la generalidad relativas al juicio ordinario civil; mismas que establecen los requisitos de cada prueba para ser admitida o desechada.: por lo que si cualquiera de las partes ofrecen una prueba foránea y la misma cumple con todos los requisitos para su ofrecimiento, entonces el juez deberá admitirla al cumplimentarse la normatividad establecida por el código adjetivo aplicable. Siendo así que en el juicio en estudio, debería ser admitida todo tipo de pruebas, incluyendo las foráneas, ya que lo que se pretendió con la reforma es la expedite de la justicia, así como la no dilación procesal por culpa de las partes.

Hecho el anterior estudio, consideramos que ese artículo no deja fuera la admisión de las pruebas con periodos extraordinarios para su desahogo, sino más bien el que las partes no dilaten el procedimiento.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Es por eso que dichas pruebas deberían ser admitidas siempre y cuando se cumplan con las normas que lo regulen, estableciendo el juzgador a los oferentes los apercibimientos que para el caso de que las pruebas no se preparen y desahoguen en determinado tiempo, sean declaradas desiertas.

Hemos podido observar que las partes tienen la obligación de preparar las pruebas que ofrezcan y admitidas por el juzgador, siendo una obligación que la propia ley les establece, con el castigo que en caso de no prepararlas debidamente y que éstas no se presenten el día de la audiencia, se tendrán como desiertas por causas imputables a las partes, siendo una delimitación que impone la propia ley para este tipo de procedimientos, para que no se cometan chicanas y no se alargue el trámite.

Para lo cual a continuación, transcribimos una tesis relacionada a lo comentado con anterioridad y que también sirve de apoyo para el presente trabajo, la cual se denomina:

"ARRENDAMIENTO. EL DECRETO DE CATORCE DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, POR EL QUE, ENTRE OTROS, FUERON REFORMADOS LOS ARTÍCULOS 960, FRACCIÓN I, Y 961, DEL TÍTULO DÉCIMO SEXTO BIS, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, NO ES LIMITATIVO DE LA GARANTÍA DE AUDIENCIA Y DE DEFENSA. De como están redactados los artículos 960, fracción I, y 961, del título décimo sexto bis, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se advierte el principio que los regula, que desde un plano general, es aquel que deja a las partes la carga 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

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

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 deseché 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,

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

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 expedites 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, retrasarse o demorarse) o suspenderse (detenerse o interrumpirse) 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 aquellas que, habiéndose preparado debidamente, no pueden desahogarse por causas ajenas a su voluntad, es inexacto que las disposiciones de referencia sean limitativas de la garantía de audiencia y defensa y, por ende, inconstitucionales. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta. Época: Novena Época. Tomo V, Enero de 1997. Tesis: 1.7o.C.6 C Página: 427. Tesis Aislada".

Lo que queremos dar a notar con la tesis antes transcrita, es que los numerales mencionados únicamente se refieren a la preparación de las pruebas y el desarrollo de la audiencia de ley, más no así que pruebas deben ser o no admitidas; los medios probatorios deben ser admitidos por el juzgador, siempre y cuando cumplan los requisitos procesales que la propia ley enmarca en cada probanza.

Por lo que si todas las pruebas son debidamente ofrecidas, el juez tiene la **obligación de admitirlas en su totalidad**, aun siendo pruebas de carácter foráneo, por que se deben tomar en cuenta que es un medio por el cual el oferente de la misma desea comprobar lo manifestado, sea en su demanda o en su contestación, admitiéndola con los apercibimientos de ley en cada caso concreto. Estableciendo el artículo 961 del código adjetivo lo siguiente:

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

"La audiencia de ley 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 las 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".*

Como observamos, en este precepto se establecen las reglas a seguir en la audiencia de ley; siendo la primera de ellas la presencia del juez en la misma, quien deberá exhortar a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición, en caso contrario se pasa al desahogo de pruebas. La segunda de ellas, se basa en 2 contextos; el primero consiste en el desahogo de las pruebas, estén o no preparadas. Si lo están se desahogarán todas y cada una de ellas y el juez dictará sentencia definitiva; pero para el caso contrario, se dejarán de recibir declarándolas desiertas por culpa del oferente, continuando **la audiencia sin poderse suspender, ni diferir en ningún caso por la falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.**

Sin embargo, pese a todo lo anterior en la práctica jurídica, y aunque las partes tengan la obligación de preparar las pruebas que ellos ofrecen, en muchas ocasiones su derecho de ofrecer medios probatorios para comprobar sus pretensiones y sus excepciones se ve truncada por no admitir las pruebas que pueden ser trascendentes en el proceso, ya que por el término tan corto que tienen para llevarse a cabo la audiencia de ley, los juzgadores consideran el desechamiento de pruebas con términos extraordinarios atendiendo al principio de expedites de la justicia y a la naturaleza propia del procedimiento en materia de arrendamiento que se limita a prácticamente treinta y cinco días, no importándoles que sea esencial o no para el enjuiciamiento final por parte del juzgador, ni tampoco así que estén debidamente ofrecidas como lo establece el propio código, provocando en muchas ocasiones violaciones procesales a la parte que haya intentado ofrecer pruebas "foráneas", no con la intención de retardar el

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

procedimiento sino con el simple propósito de comprobar los hechos constitutivos de sus pretensiones o excepciones; lo cual en algunas ocasiones se pueden tomar como violación a la garantía de audiencia establecida en el artículo 14 constitucional, así como al numeral 16 de la Carta Magna.

Es por eso que la propuesta del presente trabajo es el ampliar el término probatorio, para que los jueces no fundamenten el desechamiento de una prueba foránea en la naturaleza del procedimiento, es decir, escudarse en el principal objetivo que llevo a los legisladores a reformar el procedimiento de arrendamiento, como lo es el de "expedites de la justicia". Si se amplía, el juez además de la obligación que emana de la propia ley, tendrá también el deber de admitir las pruebas foráneas con sus propios términos y con los apercibimientos correspondientes a cada prueba, atendiendo a su criterio, con la finalidad de que no se cometan más violaciones procesales y dicte al final, una justa y equitativa sentencia.

5.3. CONSECUENCIA PRÁCTICA DE LA AMPLIACIÓN DEL TÉRMINO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 959 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

Como sabemos, el motivo de un juicio es que se resuelva un conflicto de intereses entre las partes, poniéndose fin al mismo mediante una Sentencia Definitiva, o bien un convenio que lo concluya; lo cual se da en el procedimiento actual de las controversias de arrendamiento (así como en cualquier otro tipo de juicio), el primero de los casos, después de un corto trámite (atendiendo a la literalidad del artículo 959) refiriéndonos en específico a las reformas de 1993 y al principio de expedites de la justicia, se llega a la culminación del proceso ante el A quo.

Sin embargo, pese a que el trámite es relativamente corto comparándolo con el procedimiento de 1985, en muchas ocasiones se deja en estado de indefensión a una o a ambas partes por "la naturaleza del procedimiento" al no admitirse pruebas que quizás sean trascendentales para el que las ofrezca, sin importar que las mismas hayan sido anunciadas conforme a derecho, manifestando que el procedimiento en materia de arrendamiento se encuentra regulado con normas específicas en el Título Décimo Sexto Bis del Código de

Procedimientos Civiles, en el que se establece un periodo determinado para su tramitación y conclusión. Es por eso que al no admitir determinadas pruebas, la parte perjudicada recurre la sentencia definitiva, lo cual en determinado momento retrasa el procedimiento, ya que en caso de ser fundado el motivo de la apelación y aun el del amparo, se corre el riesgo que se ordene que se retrotraiga el procedimiento hasta el momento de la admisión de pruebas, para que se admitan las que no lo hayan sido en un momento dado, con lo que se retarda más el procedimiento para que éste llegue a su culminación.

Es por eso que nuestra propuesta es la ampliación del término probatorio en el juicio de controversia de arrendamiento, para que en primer lugar, no se vaya en contra del principio de expedites de la justicia, en virtud de que a pesar de que el término se amplíe se van a poder admitir y preparar todo tipo de pruebas, evitando así las trampas que retrasan el procedimiento. De igual manera se atenderá con más ahínco la imputabilidad que tienen las partes para con la preparación de las pruebas, ya que al contar el procedimiento con más tiempo para su preparación; éstas no tendrán pretexto alguno para no hacerlo. Además que si bien es cierto se trata de un procedimiento ágil y rápido, esta propuesta no va en contra de ello, por que aunque se amplíe el término, se estará hablando de un término corto, comparándolo con un procedimiento anterior a 1993 o incluso a un ordinario civil actual.

En segundo lugar, otra ventaja es que no regresarían los autos a trámite, ni mucho menos se dejaría en estado de indefensión a las partes, sea a una, a otra o a ambas.

En tercer lugar, se admitirían todo tipo de probanzas sin excepción, incluyendo las pruebas foráneas, con los apercibimientos de ley, más los que además el A quo considere necesario señalar.

En cuarto lugar, se evitarían a toda costa las violaciones procesales que por la in admisión de pruebas correctamente ofrecidas, se produzca.

Es por eso que proponemos que se amplíe el período de preparación de pruebas que enmarca el artículo 959 del ordenamiento citado, para que los jueces se vean obligados a admitir las pruebas, además de que la propia ley no las prohíbe.

5.4. *CONSECUENCIAS PRÁCTICAS POR LA RESTRICCIÓN DEL MISMO.*

Una vez estudiado las consecuencias prácticas por la ampliación del término probatorio, procederemos a indagar cuales serían las consecuencias por la restricción a ampliar el término; comenzando con decir, que se seguiría violentando el procedimiento al decretar la no admisión de pruebas foráneas esenciales para determinados asuntos, cometiendo violaciones intra procesales, denotando que las mismas -por desgracia- se resuelven hasta el juicio de amparo y que toma demasiado tiempo, ya que como sabemos muy bien, se puede resolver hasta en un año aproximadamente dependiendo del asunto de que se trate.

Asimismo se seguiría quebrantado el principio de expedites de la justicia al retrotraer el juicio hasta la etapa que el Superior jerárquico del A quo ordene y con la sola finalidad de que se reponga el procedimiento; en virtud de la falta de apreciación y de la simple adecuación a lo establecido en el código adjetivo como norma reguladora del procedimiento de arrendamiento, obviamente sin dejar a un lado el título especial que lo rige.

Además de que se estaría en imposibilidad de ejecutar en determinado momento la sentencia que hubiere favorecido a alguna de las partes, en virtud del regreso de los autos a determinada etapa procesal como consecuencia de la resolución emitida por la autoridad competente, ocasionaría a dicha parte daños y perjuicios por la citada inexecución.

Como consecuencia de ello, se produciría **más carga de trabajo tanto al A quo, como al superior jerárquico, como al Tribunal que conozca del amparo.**

Posiblemente las partes podrían continuar utilizando trampas de todo tipo para retrasar el procedimiento y evitar que en determinado momento se dicte la sentencia definitiva con que se concluya el juicio.

No debemos olvidar que las partes asumen la responsabilidad de ofrecer correctamente las pruebas a su cargo, así como la responsabilidad para el caso de que las mismas sean admitidas obligándose a prepararlas debidamente, que al final aunque se amplíe el término o no, éstas de todos modos tendrían la obligación de que todas las probanzas en la audiencia de ley estén preparadas para su desahogo, no dándole cabida al juzgador acerca del desechamiento o la deserción de las mismas toda vez que las partes son las principales obligadas a hacerlo.

Sin embargo la culpa la tendría el A quo si no admite pruebas ofrecidas de manera correcta, aduciendo que la naturaleza del procedimiento no lo permite, siendo que si bien es cierto se reduce a determinado tiempo, también es cierto que el juez no puede dejar de admitir pruebas anunciadas correctamente.

Es por eso que en el presente trabajo se propone la ampliación del término probatorio, teniendo como causa o motivo principal para el mismo que se admitan todo tipo de pruebas y que en cierto momento no se retrotraiga el procedimiento y no se cumpla con la expedites de la justicia.

CONCLUSIONES.

1.- El arrendamiento de alguna u otra forma siempre ha existido, sea con el propio nombre o con figuras jurídicas semejantes en cuanto a sus elementos. Haciendo notar que el arrendamiento inmobiliario, siempre trató y tuvo como finalidad primordial, que las personas atendiendo a las necesidades propias del ser humano, tuvieran un lugar donde alojarse o habitar con su familia; formando así poco a poco las sociedades.

2.- Asimismo, comprendimos que en la actualidad y en nuestro sistema jurídico existe reglamentado el arrendamiento como contrato, definiéndolo el Código civil como "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"; es decir que dos sujetos capaces para contratar pueden celebrar un acto jurídico, esto es un acontecimiento provocado por el propio hombre conociendo las consecuencias del mismo; será por un lado el que una persona llamada arrendador conceda el uso y goce de una cosa, sea mueble o inmueble a cambio de que el arrendatario pague por ese uso y goce una contraprestación; transmitiéndose solo la posesión y no la propiedad.

3.- Asimismo y para regular el derecho sustantivo, también existen ordenamientos que regulan los pasos a seguir o mejor dicho los procedimientos para el caso de incumplimiento de las obligaciones contraídas por la celebración del contrato; el cual se va a encargar de dar la pauta a seguir para interponer un juicio en contra del incumplido, a dicha normatividad lo conocemos como Código de Procedimientos civiles, el cual tiene reglas específicas para cada una de las acciones a ejercitar contenidas para los efectos de este trabajo en el TÍTULO DÉCIMO SEXTO BIS "DE LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO", que nos va a guiar para saber que es lo que se tiene que hacer para llevar un juicio de esta naturaleza, es decir, este capítulo nos orienta sobre los momentos adecuados para interponer una demanda, el término que se tiene para contestarla, cuando puede reconvenir y el tiempo que tienes para contestar, cuando ofrecer pruebas, como ofrecerlas, el momento en que se dicta auto admisorio de pruebas, en que momento se apela, etcétera.

4.- Además dentro del presente trabajo, hicimos un relato histórico respecto de los procedimientos en esta materia. Conocimos el decreto de rentas congeladas el cual tenía como finalidad primordial el proteger a la clase que no contaba con un inmueble en propiedad, dándole prerrogativas sobre los arrendadores de inmuebles. Aprendimos acerca del procedimiento de 1985 el cual cambió hasta 1993. Conocimos la esencia del legislador para realizar todas esas reformas, que es en sí, atender los problemas inquilinarios de manera equilibrada, observando los derechos de arrendadores y arrendatarios, ya que se han hecho no solo reformas de tipo procesal, sino también de carácter sustantivo. Supimos que el motivo de los legisladores fue incentivar la construcción de la vivienda, lográndolo con la creación de procedimientos especiales para el arrendamiento de inmuebles.

5.- Vimos que efectivamente el trámite en materia de arrendamiento ahora es mucho más rápido para resolverse a comparación de otras épocas, al evitarse tiempos procesales, ya no existe periodo de ofrecimiento de pruebas como en los juicios anteriores a 1993 o como en el juicio ordinario civil; también se suprimió la audiencia previa y de conciliación, siendo el momento para ello en la propia audiencia de ley o de desahogo de pruebas, alegatos o sentencia, con ello también se logró que esta audiencia no fuera retrasada con "ardides", sino que la misma se convirtió en única para este tipo de procedimientos, es decir, una vez abierta resulta indiferible desahogándose todas y cada una de las pruebas ofrecidas y admitidas por las partes, teniendo la obligación éstas de llevar a cabo su preparación para el caso de que sea necesario, en caso contrario se dejan de recibir las no preparadas al día de la audiencia por causas imputables a la parte oferente; no dejando al lado al juzgador, toda vez que él tiene la facultad de auxiliar a la preparación de las mismas. Además en dicha audiencia, se abre el periodo de alegatos, los cuales como ya sabemos son verbales y finalmente en ese mismo acto, se ordena la citación para sentencia definitiva, dictándose en "ese mismo momento" y con la cual se pone fin al proceso.

6.- Supimos los motivos por los cuales los jueces del arrendamiento inmobiliario no admiten las pruebas foráneas, basándose principalmente que este procedimiento se creó sin considerar el posible ofrecimiento de éstas, toda vez que el objetivo para lo cual fue creado es entre otras cosas el suprimir los tiempos procesales, así como la expedites de la justicia y la

celeridad en los propios juicios, además que el artículo 300 del Código adjetivo establece que cuentan con tiempos extraordinarios para su desahogo. Lo cual consideramos absurdo, por que si bien es cierto este procedimiento cuenta con una reglamentación especial, también es cierto que la misma no regula nada al respecto, convirtiéndose en una obligación para los jueces el admitir este tipo de pruebas; a pesar de que consideren a la admisión de las mismas contrarias a la naturaleza del procedimiento, dicha admisión deberá atenderse y basarse en los artículos 960 y 961 que no marcan el desechamiento de dichas probanzas por su periodo extraordinario, sino el dejar de recibir aquellas pruebas que no se encuentren preparadas el día de la audiencia. Estos preceptos no dan margen a que el juzgador contemple la posibilidad de una manera discrecional para no admitir determinada prueba, siempre que esté bien ofrecida y que por supuesto cumpla con las normas relativas a dicho ofrecimiento.

7.- Por lo que nuestra propuesta principal que es ampliar el periodo probatorio, modificando el artículo 959 a fin de que el procedimiento se concluya en un periodo total de 50 a 60 días (o el periodo que después del debido estudio de la gama de pruebas que existen, el legislador se considere necesario ampliar); ya que si bien es cierto las partes tiene la obligación de realizar todos los trámites de manera rápida para que los términos establecidos en el código adjetivo no se agoten, también es cierto que esta propuesta podría facilitar la admisión de todo tipo de pruebas a efecto de que sean consideradas como elementos suficientes para acreditar en determinado momento las acciones y/o excepciones hechas valer, ya que les daría a las partes la posibilidad de preparar con tiempo suficiente todo tipo de pruebas incluyendo las foráneas.

8.- Por lo tanto lo que pretende el presente trabajo es principalmente la ampliación del **periodo probatorio**, reformando el artículo 959, por lo tanto la admisión de todo tipo de pruebas, concediendo con ello más posibilidades a las partes para prepararlas y desahogarlas, incluyendo a las que son el motivo principal del presente trabajo, es decir, las pruebas foráneas que en determinados asuntos son fundamentales.

9.- En atención a lo anterior, consideramos que nuestra propuesta en ningún momento retardaría el procedimiento, ni caminaría en contra de la expedites de la justicia, como muchos

podrían considerar, sino más bien ayuda y beneficia a las partes interventoras en el juicio para aportar los elementos necesarios para que el juzgador emita su fallo, de todas maneras se seguiría estableciendo un término específico para la preparación de las pruebas con una audiencia única, que llegada la fecha de la misma, se tendrían que desahogar estando preparadas o no, haciéndose efectivos los apercibimientos decretados en los autos de cada caso concreto, sin alterar de una manera trascendental el sentido que el legislador trató de verter al momento de crear el procedimiento en materia de arrendamiento que se lleva en la actualidad.

BIBLIOGRAFÍA.

- 1.- ALCALÁ, ZAMORA Y CASTILLO Niceto; DERECHO PROCESAL MEXICANO; Editorial Porrúa; México, 1976.
- 2.- ALCALÁ, ZAMORA Y CASTILLO Niceto; PROCESO, AUTOCOMPOSICIÓN Y DEFENSA; UNAM, México, 1970.
- 3.- ARELLANO, GARCÍA Carlos; DERECHO PROCESAL CIVIL; Editorial Porrúa; 6ª. Edición; México, 1998.
- 4.- ARELLANO, GARCÍA Carlos; TEORÍA GENERAL DEL PROCESO; Editorial Porrúa; México, 1992.
- 5.- ASENCIO, MELLADO José María; DERECHO PROCESAL CIVIL; Parte segunda; Editorial Tirrant LoBlanc, Francia, 1998.
- 6.- BAZARTE CERDON Willebaldo; REFORMAS Y ADICIONES AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL; Ediciones Botas, México, 1968.
- 7.- BECERRA, BAUTISTA, José; EL DERECHO PROCESAL CIVIL EN MÉXICO; 3ª. Edición; Editorial Porrúa; México; 1974
- 8.- BECERRA, BAUTISTA, José; INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO PROCESAL CIVIL; 2ª. Edición; Ediciones de América Central; México; 1970
- 9.- BIALOSTOSKY Sara, PANORAMA DE DERECHO ROMANO; UNAM, México, 1990.
- 10.- BRAVO, VALDÉS Beatriz y Bravo González Agustín; SEGUNDO CURSO DE DERECHO ROMANO; Editorial PAXMÉXICO, México, 1984.
- 11.- BRISEÑO, SIERRA Humberto; ESTUDIOS DEL DERECHO PROCESAL; 1ª. Edición; Cárdenas Editor y Distribuidor México, 1980.
- 12.- BRISEÑO, SIERRA Humberto; JUICIO ORDINARIO CIVIL; Editorial Trillas; México, 1988.
- 13.- CALAMANDREI, Piero; DERECHO PROCESAL CIVIL; Biblioteca Clásicos del Derecho, Volumen 2; Editorial Harla; México, 1997.
- 14.- CARNELUTTI, Francisco; SISTEMA DE DERECHO PROCESAL CIVIL; Editorial Hispano América, Argentina; 1974.
- 15.- CARNELUTTI Francisco; INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL; editorial Harla; Volumen 5; Biblioteca Clásicos del Derecho; México; 1997.
- 16.- CHIOVENDA, Giuseppe; CURSO DE DERECHO PROCESAL CIVIL; Biblioteca Clásicos del Derecho, Volumen 6; Editorial Harla; México, 1997.

- 17.- **CHIOVENDA**, José; PRINCIPIOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL; Instituto Editorial Reus; Madrid, España.
- 18.- **CONTRERAS VACA**, Francisco; DERECHO PROCESAL CIVIL; Editorial Oxford University Press, UNAM México; 1999.
- 19.- **COUTURE** Eduardo, FUNDAMENTOS DEL DERECHO PROCESAL CIVIL, 3ª. Edición, Editorial De Palma, Buenos Aires, 1993.
- 20.- **DE PINA**, VARA Rafael; INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL; Editorial Porrúa; 5ª. Edición; México, 1961.
- 21.- DICCIONARIO JURÍDICO MEXICANO; Instituto de Investigaciones Jurídicas, UNAM, 14ª. Edición, Editorial Porrúa, México, 2000.
- 22.- **DORANTES TAMAYO** Luis; TEORÍA DEL PROCESO; 6ª. Edición, Editorial Porrúa, México, 1998.
- 23.- DICCIONARIO ENCICLOPÉDICO DEL DERECHO USUAL; Cabanellas, Editorial Heliasta 21ª. Edición, Argetina, 1989.
- 24.- ENCICLOPEDIA JURÍDICA OMEBA; Tomo XVIII. Editorial Driskill, S.A., Argentina 1979.
- 25.- **GOMEZ LARA**, Cipriano; TEORÍA GENERAL DEL PROCESO; 9ª. Edición; Editorial Harla; México; 1998.
- 26.- **GOMEZ LARA**, Cipriano; DERECHO PROCESAL CIVIL; 6ª. Edición; Editorial Oxford University Press, Harla; México; 1998.
- 27.- **GONZALEZ BLACKALLER C. Y GUEVARA RAMÍREZ I.**; SÍNTESIS DE HISTORIA DE MÉXICO; editorial Herrero, S.A.; México, 1962.
- 28.- **GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ** Ernesto; DERECHO DE LAS OBLIGACIONES; Editorial Cajica, México, 1974.
- 29.- **LEMUS GARCÍA** Raúl; DERECHO ROMANO; Editorial Limusa, México, 1979.
- 30.- **MOLINA, GONZÁLEZ**, Hector; DERECHO PROCESAL CIVIL II: INSTRUMENTO METODOLÓGICO; Editorial UNAM, Facultad de Derecho, División de Universidad Abierta; México, 1996.
- 31.- **OSSORIO** Manuel; DICCIONARIO DE CIENCIAS JURÍDICAS, POLÍTICAS Y SOCIALES; Editorial Heliasta, México, 1994.
- 32.- **O. RABASA** Emilio y Caballero Gloria; MEXICANO, ESTA ES TU CONSTITUCIÓN, Editorial Porrúa, 1997.
- 33.- **OVALLE, FAVELA** José; DERECHO PROCESAL CIVIL; 8ª. Edición; Editorial Oxford University Press, Harla; México; 1996.
- 34.- **OVALLE, FAVELA** José; TEORÍA GENERAL DEL PROCESO; Editorial Harla; México, 1991.

- 35.- **OVILLA, MANDUJANO, Manuel;** TEORÍA DEL DERECHO; 7ª. Edición; Editorial UNAM, Facultad de Derecho, División de Universidad Abierta; México, 1988.
- 36.- **PALACIO, LINO Enrique;** DERECHO PROCESAL CIVIL; Editorial Abledo-Perrot; Buenos Aires, 1967-1994.
- 37.- **PALLARES, Eduardo;** DERECHO PROCESAL CIVIL; 7ª. Edición; Editorial Porrúa; México, 1978.
- 38.- **PEREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO Bernardo;** CONTRATOS CIVILES; 3ª Edición, Editorial Porrúa, México, 1995.
- 39.- **PEREZ NIETO CASTRO Leonel;** TEORÍA GENERAL DEL PROCESO; Editorial Harla, 8ª. Edición; México, 1990.
- 40.- **PLIANOL MARCEL Y RIPERT Georges;** DERECHO CIVIL; Clásicos del Derecho Volumen 8; Editorial Harla, México, 1997.
- 41.- **PRIETO, CASTRO Y FERNÁNDEZ Leonardo;** DERECHO PROCESAL CIVIL; 5ª. Edición; Editorial Tecnos; 1989.
- 42.- **QUINTANILLA GARCÍA Miguel Angel;** DERECHO DE LAS OBLIGACIONES; Cárdenas Editor Distribuidor, México, 2000.
- 43.- **RUBIO, GONZÁLEZ Jorge;** EL ARRENDAMIENTO Y LA PROPIEDAD DE LA VIVIENDA; legislación, jurisprudencia y teoría.
- 44.- **SAINZ, GÓMEZ José María;** DERECHO ROMANO I; Editorial Limusa, México, 1988.
- 45.- **SÁNCHEZ MEDAL, Ramón;** DE LOS CONTRATOS CIVILES; 17ª Edición, Editorial Porrúa; México, 1999.
- 46.- **TORO Alfonso;** HISTORIA DE MÉXICO; Tomos 2 y 3, Editorial Patria, 3ª Edición, México, 1983 y 1984.
- 47.- **VENTURA, SILVA Sabino;** DERECHO ROMANO; 14ª. Edición; Editorial Porrúa; México, 1997.

ORDENAMIENTOS JURÍDICOS CONSULTADOS.

- 1.- CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL; Editorial Porrúa; 1982.
- 2.- CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL; Editorial Greca; 1996.
- 3.- CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL; Editorial Porrúa; 1979.
- 4.- CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL; Editorial Porrúa; 1985.
- 5.- CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL; Editorial Greca; 1996.
- 6.- DICCIONARIO JURÍDICO ESPASA SIGLO XXI; Editorial Espasa; 1999.
- 7.- Diario de Debates del Congreso de la Unión, Cámara de Diputados.