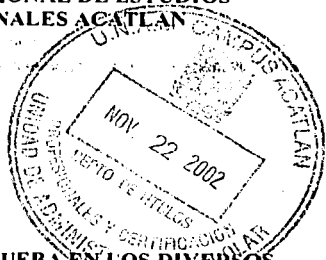


57



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS
PROFESIONALES ACATLAN



LOS MEDIOS DE PRUEBA EN LOS DIVERSOS
PROCEDIMIENTOS DE ARRENDAMIENTO QUE
SE VENTILAN EN EL D.F. Y LA VALORACIÓN
DE ESTOS

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE :
LICENCIADO EN DERECHO

PRESENTA:
SOLEDAD ELIZABETH CASTELLANOS HERNÁNDEZ

ASESOR: LIC. JORGE SERVIN BECERRA



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

NOVIEMBRE 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.

ESTA TESIS NO SALA
DE LA BIBLIOTECA.

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la
UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el
contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: SOLEDAD ELIZABETH
CASTELLANOS HERNANDEZ

FECHA: 26/NOV/02

FIRMA: [Firma]

INDICE

INTRODUCCION

CAPITULO I EVOLUCIÓN Y GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO

1.- Surgimiento del Arrendamiento.....	1
2.- Evolución del Arrendamiento.....	8
3.- Concepto del Contrato de Arrendamiento.....	14
4.- Clasificación.....	16
5.- Elementos:	
5.1.- Elementos de Existencia.....	21
A).- Objeto.	
B).- Consentimiento.	
5.2.- Elementos de Validez.....	23
A).- La Forma.	
B).- Capacidad del Arrendador.	
C).- Capacidad del Arrendatario.	
6.- Obligaciones de las partes en el Contrato de Arrendamiento.....	28
6.1.- Obligaciones del Arrendador.	
6.2.- Obligaciones del Arrendatario.	
7.- Formas de Terminación del Contrato.....	33

CAPITULO II DIVERSOS PROCEDIMIENTOS QUE ACTUALMENTE SE TRAMITAN EN LOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

1.- Diligencias De Jurisdicción Voluntaria.....	40
1.1.- Notificación del Derecho del Tanto.	
1.2.- Notificación de Terminación de Contrato de Arrendamiento.	
1.3.- Notificación de Cambio de Propietario, A quién se le va a Pagar las Rentas y Nuevo Domicilio para el Pago de Rentas.	

1.4.- Notificación del Domicilio para el Pago de Rentas.	
2.- Diligencias De Medios Preparatorios.....	47
2.1.- A Juicio de Terminación de Contrato de Arrendamiento.	
2.1.- A Juicio en General.	
3.- Juicio Especial De Desahucio.....	52
4.- Juicio Ordinario Civil.....	54
5.- Controversias De Arrendamiento De Fincas Urbanas Destinadas a Casa Habitación.....	57
6.- Juicio de Controversia De Arrendamiento.....	63

CAPITULO III LA PRUEBA EN GENERAL

1.- Concepto De Prueba.....	66
2.- Medios de Prueba.....	69
3.- Clasificación De La Prueba.....	71
4.- La Carga De la Prueba.....	73
5.- Principios Generales Relativos a la Prueba.....	77
6.- Ofrecimiento, Admisión, Preparación y Desahogo.....	80

CAPITULO IV LAS PRUEBAS EN LOS DIVERSOS PROCEDIMIENTOS DE ARRENDAMIENTO

1.- Confesional.....	84
1.1.- Concepto.	
1.2.- Características.	
1.3.- Momento en el que se ofrece.	
1.4.- Etapa en la que se admite.	
1.5.- Forma de Preparar la Prueba.	
1.6.- Como se Desahoga.	
1.7.- Valoración.	
2.- Testimonial.....	91
2.1.- Concepto.	
2.2.- Características.	

- 2.3.- Momento en el que se ofrece.
- 2.4.- Etapa en la que se admite.
- 2.5.- Forma de Preparar la prueba
- 2.6.- Como se desahoga.
- 2.7.- Valoración.

3.- Prueba Pericial..... 98.

- 3.1.- Concepto.
- 3.2.- Características.
- 3.3.- Momento en el que se ofrece.
- 3.4.- Etapa en la que se admite.
- 3.5.- Forma de Preparar la Prueba.
- 3.6.- Como se Desahoga.
- 3.7.- Valoración.

4.- Prueba Documental..... 106

- 4.1.- Concepto.
- 4.2.- Características
- 4.3.- Momento en el que se ofrece.
- 4.4.- Etapa en la que se admite.
- 4.5.- Forma de Preparar la Prueba.
- 4.6.- Como se desahoga.
- 4.7.- Valoración.

5.- Fotografías y Video..... 111

- 5.1.- Concepto.
- 5.2.- Características.
- 5.3.- Momento en el que se ofrece.
- 5.4.- Etapa en la que se admite.
- 5.5.- Forma de Preparar la Prueba.
- 5.6.- Como se Desahoga.
- 5.7.- Valoración.

6.- La Prueba De Reconocimiento o Inspección Judicial..... 114

- 6.1.- Concepto.
- 6.2.- Características.
- 6.3.- Momento en el que se ofrece.
- 6.4.- Etapa en la que se admite.
- 6.5.- Forma de Preparar la Prueba.
- 6.6.- Como se Desahoga.
- 6.7.- Valoración.

7.- Instrumental de Actuaciones..... 117
7.1.- Concepto.
7.2.- Características.
7.3.- Momento en el que se ofrece.
7.4.- Etapa en la que se admite.
7.5.- Forma de Preparar la Prueba.
7.6.- Como se Desahoga.
7.7.- Valoración.

CONCLUSIONES..... 120

BIBLIOGRAFIA..... 121

AGRADEZCO DE UNA MANERA MUY ESPECIAL
PRIMERAMENTE A DIOS, YA QUE SIN SU AYUDA NO
HUBIERA PODIDO LLEGAR HASTA DONDE ESTOY Y
HASTA DONDE PRETENDO LLEGAR..... GRACIAS

AGRADEZCO A MI MADRE POR QUE SE QUE NO
FUE FÁCIL TENERME, Y QUE TE AGRADEZCO TUS
SACRFICIOS, TUS ATENCIONES, DESVELO, TU
ENSEÑANZA, TUS CONSEJOS, TUS CUIDADOS,
TU APOYO INCONDICIONAL YA QUE ERES LA
MEJOR DE MIS AMIGAS Y QUE SIEMPRE SABES
QUE ME PASA..... TE AMO MUCHO MUCHO
MAMI NENA, GRACIAS.

AGRADEZCO A MI PADRE, POR HABER
SIDO COMO ES FUERTE, TRABAJADOR,
INCANSABLE, POR HABERME REGAÑADO
CUANDO DEBÍA Y CUANDO NO JIJIJJJI
POR ESTAR DETRÁS DE MI PARA HACER
LAS COSAS, POR SU APOYO Y POR SU
IMPULSO GRACIAS PAPÁ, PROMETO
NO DEFRAUDARLOS A LOS DOS .

A MI NIÑA..... A TI ALINE GRACIAS.

QUIERO DEDICAR ESTA TESIS EN MEMORIA A MIS DOS ABUELAS, A LAS CUALES ME HUBIERA GUSTADO TENER FÍSICAMENTE, PARA AGRADECERLES Y COMPARTIRLES MI FELICIDAD, LA DICHA QUE TENGO EN ESTOS MOMENTOS, POR HABER SIDO TAN FUERTES Y TRABAJADORAS HASTA EL FINAL, TAMBIÉN PARA QUE ME ENSEÑARAN MAS TRUCOS DE COCINA, Y ME PLATICARAN COMO ERA LAS EXTRAÑO MUCHO Y ME CUESTA MUCHO TRABAJO ACEPTAR SU AUSENCIA.

DEDICO Y AGRADEZCO ESTA TESIS A MI FAMILIA POR ESTAR AL PENDIENTE DE MI Y POR QUERERME, EN ESPECIAL A MI TÍA OYA, LA DOC, MI COLEGA, LA CUAL HA SIDO COMO MI SEGUNDA MAMÁ, POR NUNCA DEJAR DE PREOCUPARSE POR MI, Y POR REGAÑARME CUANDO LE HE DADO UN PORQUE, POR TENER UNA GRAN CALIDAD HUMANA Y CARITATIVA Y POR HABER AYUDADO A MI MAMÁ A COMPRENDERME Y ACEPTARME.

AGRADEZCO A MIS TÍOS Y MIS PRIMAS "LOS DE MTY", JIJIJJI POR ESTAR AL PENDIENTE DE MI, POR LLEVARME DE PASEO, POR SU AMISTAD E INCONDICIONAL APOYO POR HACERME SENTIR PARTE DE UNA FAMILIA.....LOS QUIERO MUCHO, MARY Y AMALIN GRACIAS POR SER MAS MIS PRIMAS, MIS AMIGAS Y POR SU ACEPTACIÓN.

A TI AMOR TOVA800822, POR HABER LLEGADO EN EL MOMENTO JUSTO Y PRECISO, POR DARME TODO TU CARÍÑO Y APOYO, POR TRATAR DE ENTENDER A DOÑA NEURAS JIJJJJJJI, POR TODOS LOS MOMENTOS DULCES Y AMARGOS QUE HEMOS PASADO, PERO QUE ME HAN AYUDADO A CRECER COMO SER HUMANO Y A QUERERTE MÁS Y MÁS, TE AGRADEZCO POR DARME MUCHA FUERZA PARA CONCLUIR CON ESTE PROYECTO, Y POR HABERME ENSEÑADO A AMAR DE LA FORMA EN QUE LO HAGO

BENDITO SEA EL INTERNET JIJJJJJJI.

A MI MEJOR AMIGO, AL QUE CONOCÍ UN DÍA , GRACIAS A OTRO AMIGO EN COMÚN Y QUE AHORA SOMOS LOS MÁS SINCEROS Y MEJORES AMIGOS, GRACIAS POR ENSEÑARME TANTAS COSAS, POR CUIDARME, POR COMPARTIR GRATOS MOMENTOS EN ESOS CAFECITOS Y POR TU APOYO INCONDICIONAL

GRACIAS MADRE JIJJJJJJI, SONNY MEDINA.

A MIS DEMÁS CONOCIDOS Y QUE HAN LLEGADO A SER AMIGOS GRACIAS POR ESTAR AHÍ: MIGUEL "EL INÚTIL", LEO, MAURICIO, LA MARGARA, MARILLO, DANNY, RICARDO, SALVADOR, A LAS ZARAS, Y A TODOS LOS QUE ME FALTAN, YA QUE DEBIDO A MIS NERVIOS SE ME BORRA LA MEMORIA Y YA NO MI ACORDO..... JIJJJJJJI GRACIAS A TODOS LOS QUE ALGUNA VEZ LLEGARON A CONOCERME Y SIGUEN AQUÍ CONMIGO.

AGRADEZCO ENORMEMENTE A MI ESCUELA LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
LA MEJOR ESCUELA SIN DUDA ALGUNA, LA CUAL ME
ABRIÓ SUS PUERTAS UN DÍA Y COMENCÉ MI ENSEÑANZA
MEDIA Y CONCLUI SATISFACTORIAMENTE MI
FORMACIÓN COMO TODA UNA PROFESIONISTA.....
GRACIAS POR EXISTIR, Y DARNOS UNA OPORTUNIDAD
A PERSONAS QUE CON RECURSOS ECONÓMICOS O
SIN ELLOS, LES CONTINUAS ABRIENDO TUS PUERTAS
CON EL MISMO AGRADO Y SIN DISTINCIÓN ALGUNA.

AGRADEZCO AL LIC. SERVIN, EL CUAL ME AYUDO EN
MI DECISIÓN, SOBRE MI ÁREA DE ESPECIALIZACIÓN
YA QUE NOS ENSEÑO LO BELLO, LO AMPLIO, LO SENCILLO
QUE ES EL DERECHO CIVIL, GRACIAS POR HABER ACEPTADO
SER MI ASESOR Y POR SER UNA PERSONA CON UN GRAN
CARISMA, SER MUY INTELIGENTE Y SENCILLO, GRACIAS
POR SU ENSEÑANZA MAESTRO.

QUIERO AGRADECER A TODOS LOS QUE HAN
SIDO MIS MAESTROS, Y QUE ME HAN DEJADO UN
GRATO SABOR EN LO QUE FUE MI VIDA DE
ESTUDIANTE, AGRADEZCO A LOS PROFESORES
QUE SE HAN TOMADO EL TIEMPO PARA REVISAR
MI TESIS Y AYUDARME EN MI TITULACIÓN,.....
GRACIAS.

INTRODUCCIÓN

Es importante hablar sobre este tema porque, es una investigación del Arrendamiento Inmobiliario desde sus orígenes hasta llegar al nacimiento de las creaciones de los juzgados especializados en materia inmobiliaria y con esto, inicia la vida de los diversos procedimientos que a lo largo del tiempo han servido para que las partes involucradas en conflictos que atañen a esta materia, acrediten la acción que se ejercita en juicio, la cual se tiene que probar esta por la actora y la demandada tiene que acreditar las excepciones y defensas que en su caso oponga en términos de lo dispuesto por el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo que es fundamental que las partes o sus abogados ofrezcan en los diversos procedimientos que en materia de Arrendamiento se ventilan en los juzgados que para tal efecto fueron creados; las pruebas debidamente y en el momento procesal oportuno, como por ejemplo: sobre cuantificación de daños o tipo de mejoras, tiempo en que se hicieron estas, lo que obviamente se puede acreditar con esta prueba por no ser éste perito en diferentes materias que no sea la de Licenciado en Derecho.

Por lo que hace a la pruebas en el juicio y a los testigos es importante hacer conciencia en ellos de que al acudir ante una autoridad judicial, es precisamente para que pueda resolver la controversia que se ventile de forma más apegada a la verdad y que tienen la obligación en primer término de acudir a la audiencia en que sean debidamente citados, porque en este caso se les consideraría coadyuvantes del juzgador para que este llegue a la verdad de los hechos controvertidos, y en ningún caso deberán mentir, ya que la mentira constituye un delito el cual es sancionado por la Legislación Penal y considerado como delito grave, no teniendo el que incurra en esta conducta delictuosa el beneficio de la fianza

Esto es dada mi inquietud que en esta materia existen diversos juicios en los que como se expondrá en el trabajo de tesis las pruebas se ofrecen en diferentes momentos procesales, según sea el tipo de vía en que se substancie el juicio.

Considerando que sería importante para la mejor administración de justicia que se ventilaran todas las controversias que en esta materia se susciten en una sola vía y bajo un mismo procedimiento; sugiriendo que dicho procedimiento sea precisamente el de Controversia de Arrendamiento ya que este no deja en estado de indefensión al inquilino por su celeridad, sino por el contrario es una forma en que una controversia se resuelva eficazmente en el menor tiempo posible, evitando los procedimientos largos y que únicamente han sido causa de que el comercio del arrendamiento se vea restringido y de esta forma se cumple con la función de la justicia que es precisamente la prontitud y la expedites en la resolución de los juicios.

Por otro lado y por lo que hace a la Prueba Pericial me inquieta que sean las partes quienes contraten y hagan pago a los peritos que ofrezcan, porque esto en muchos casos significa que el dictamen que rinda el perito sea favorable precisamente a la parte que la contrato, por lo que carecería de veracidad.

Por lo que en el trabajo expondré una forma que considero, sería una solución de éste problema.

Las reformas publicadas el 19 de Julio de 1993 y que entraron en vigor el 19 de octubre del mismo año, es una solución a los procedimientos largos y sería importante que se tomaran en consideración por los legisladores para que entraran dichas reformas en todos los procedimientos, por lo que veremos en el trabajo porque ha sido prorrogado su entrada en vigor en diferentes ocasiones y por eso precisamente en la diversidad de juicios.

Este procedimiento en la práctica se ha visto que ha funcionado para la mejor solución de las controversias.

En cuanto a la Prueba de Inspección Ocular se deberá precisar en la Legislación respectiva, que precisamente esta debe versar únicamente en lo que el Juez perciba con el sentido de la vista, ya que en muchos procedimientos se ofrece para que el Juez determine sobre cosas, sin que este sea técnico en diferentes materias como por ejemplo en cuestión de mejoras, avalúos, etc.

CAPITULO I: EVOLUCIÓN Y GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO.

1.- SURGIMIENTO DEL ARRENDAMIENTO.

Para iniciar el presente trabajo considero de gran importancia tener un concepto de lo que es el contrato de arrendamiento, entendiéndose como aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga con otra denominada arrendatario a concederle el uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto y determinado; el cual se analizará más detalladamente en la foja 11 del presente trabajo.

La figura del arrendamiento a través del tiempo ha tenido gran importancia y la encontramos desde el Derecho Romano, para conocer bien esta materia es importante hacer un breve desarrollo de su historia, así en Roma encontramos una figura muy similar a esta es la "Locatio - Conductio, la cual no es propiamente lo que en la actualidad conocemos como el Arrendamiento.

Así para el maestro Guillermo Floris Margadant, la Locatio - Conductio Romana (similar a arrendamiento), "es una figura que dentro del derecho actual comprende varios contratos distintos, como son los siguientes":

A) "En primer lugar, el arrendamiento (locatio-conductio rerum), contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero".

B) “En segundo lugar, el contrato de aparcería, por el cual el locator se obligaba a proporcionar a otra persona, el colonus partiarius, el goce temporal de un terreno agrícola, prometiéndosele, en cambio, cierto porcentaje de los frutos que se tuvieran en ese terreno”.

C) “En tercer lugar, el contrato de trabajo, locatio-conductio operarum, por el cual el locator se obligaba a proporcionar a un patrón, el conductor, sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica en dinero”.

D) “En cuarto lugar, el contrato de obra, locatio-conductio operis, por el cual el conductor se obligaba a realizar cierta obra para el locator, mediante el pago de un precio determinado”.

Como vemos el común denominador de estos contratos era proporcionar, temporalmente y mediante remuneración, objetos o energía humana.

Es importante manifestar que estos tipos de contratos se perfeccionan por el mero consentimiento de las partes, son bilaterales, en su celebración interviene la buena fe de los obligados o contratantes (bonae fidei). Ahora bien para tener una visión clara de los contratos antes referidos expondré brevemente las ramificaciones de la Locatio - Conductio Romana

LOCATIO - CONDUCTIO RERUM.

Los requisitos de este contrato son:

1.- El Objeto del Arrendamiento, que era únicamente sobre bienes no consumibles, por lo tanto, aquellos bienes cuyo destino normal fuera el de ser consumido no podían constituir lógicamente materia de este contrato ya que no permitía más que un goce temporal.

2.- El Objeto Material del arrendamiento, se debería de hallar dentro del comercio, por ejemplo, el hombre libre no podía darse en Locatio - Conductio, lo que si podía dar en arrendamiento era su energía (su trabajo).

3.- El precio de arrendamiento debía consistir en dinero, debía estar determinado (requisito que actualmente señala el Código Civil como precio de la renta en su artículo 2399), además debía de ser razonable y serio.

Por otra parte encontramos que los deberes del locator (actualmente arrendador) reclamados mediante la actio conducti (acción que correspondía al arrendatario para hacer cumplir con sus obligaciones al arrendador), eran:

1.- Entregar al arrendatario la cosa arrendada.

2.- Responder de los daños y perjuicios, en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto.

3.- Responder de los daños y perjuicios que él mismo causara al arrendatario por su propia conducta o por la conducta de personas sobre quienes tuviere influencia.

A este respecto el maestro Guillermo Floris Margadantnos ilustra con un breve ejemplo: "El arrendador que vendía una casa arrendada, transmitía al comprador un derecho real, más poderoso que el derecho puramente personal del arrendatario. Por tanto - en el derecho romano, no en el moderno - , el nuevo dueño podía, salvo acuerdo en contrario, lanzar al arrendatario. Esta conclusión es

dogmáticamente correcta; para el comprador, el contrato celebrado entre el vendedor y el arrendatario era una **res inter alios acta** significa que los efectos de los contratos sólo afectarían a las partes, es decir, a quienes lo celebran; sin embargo, en caso de tener que desocupar la casa en las circunstancias descritas, el arrendatario podía reclamar al arrendador daños y perjuicios, de modo que el vendedor debía arreglarse con el comprador para que éste no molestara al inquilino durante la vigencia del contrato de arrendamiento.”³

De lo anterior podemos deducir que no existía el Derecho del Tanto para el Locator, ni el Derecho Preferencial que actualmente se encuentra contemplado en los artículos 2447 y 2448 J. del Código Civil

4.- Pagar las reparaciones necesarias, de cierta importancia, mientras que el arrendatario respondía del pago de las pequeñas reparaciones que el uso diario hacía necesarias, principio que actualmente lo encontramos en el artículo 2444 del Código Civil.

Los deberes del conductor (actualmente arrendatario o inquilino) sancionados por la actio locati, eran los siguientes:

1.- Pagar la renta, salvo pacto en contrario, está se pagaba por periodos vencidos.

2.- Servirse del objeto, de acuerdo con su destino normal, y cuidarlo como un buen padre de familia, haciendo por propia cuenta las reparaciones pequeñas. Si el objeto de la locatio - conductio era un predio rural, este implicaba que el arrendatario debía cultivar el terreno aplicando una sana técnica agrícola, y no debía agotar la tierra.

³ Op. Cit, pág. 413

3.- Devolver el objeto, cuando terminara el arrendamiento: si terminaba el plazo previsto en el contrato, y las partes continuaban comportándose como si el contrato estuviera todavía en vigor, éste se tenía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado hasta que una de las partes manifestase su deseo de terminar la relación de arrendamiento. Sin embargo, si se trataba de un predio rural, esta relocalio tácita se hacía siempre año por año, a causa del ciclo anual que caracteriza las labores agrícolas.

El subarrendamiento estaba permitido, salvo acuerdo en contrario, situación inversa a la actualidad en la que el subarrendamiento no está permitido, salvo acuerdo entre las partes, artículo 2480 del Código Civil.

En cuanto a la terminación de este contrato podemos señalar las siguientes:

“1.- Voluntad de ambas partes (o voluntad de un parte, en caso de no haberse fijado un plazo, o en el supuesto de la reconducción tácita).

2.- Cumplimiento del término previsto (salvo el caso de reconducción tácita).

3.- Pérdida del objeto.

4.- Incumplimiento en relación con el pago de la renta, durante dos años.

5.- Deterioro del objeto arrendado, por culpa del arrendatario.

6.- La necesidad que tuviera el mismo propietario de usar el objeto en cuestión.”⁴

En Nuestra actual Legislación y precisamente dentro del artículo 2483 del Código Civil, se encuentran comprendidas las anteriores causales para que un contrato de Arrendamiento se de por terminado.

⁴ Op. Cit. pág 413

APARCERÍA.

Ahora estudiaremos una tercera clasificación, la cual para algunos doctrinarios en la actualidad, ya no es considerada como una ramificación o clasificación de la Locatio - Conductio, es decir, ya no se incluye bajo la denominación general de arrendamiento, y en esta situación también se encuentra la locatio conductio operarum o también conocido como contrato de prestación de servicios, y la locatio conductio operis, es decir, el contrato de obra.

En este contrato el Locator, proporciona al colonus partiarus (conductor), el disfrute de un terreno para su explotación agrícola a cambio de percibir los frutos a título de Merces. Los Derechos que nacen de la aparcería se transmiten a los herederos de las partes, según los principios del arrendamiento, debido a que este contrato es una especie del Locatio Conductio.

LOCATIO - CONDUCTIO OPERARUM.

A causa del fenómeno de la esclavitud, este contrato de trabajo no era muy frecuente en la antigua Roma, por lo cual el Digesto nos presenta pocos problemas en relación con él. Esto se debe también a la circunstancia de que la línea divisoria trazada por los romanos entre los contratos de trabajo y de obra no era siempre muy clara, con lo cual muchas relaciones que hoy podríamos considerar como contratos de trabajo, eran para el jurista romano contratos de obra.

Esta figura corresponde al moderno contrato de trabajo "Los Romanos excluían del contrato de trabajo los servicios liberales, es

* MERCES, vocablo latino que quiere decir renta, impuesto o ganancia.
Dicc. de Der. Romano. Lic. Sócrates Jiménez Santiago. Méx., 1981.

decir, servicios altamente calificados de carácter científico o artístico. en el derecho romano se incluía este tipo de trabajo calificado en el contrato de mandato, creando para ellos dentro de éste la categoría ligeramente anómala del mandato remunerado.”. Todavía en el derecho moderno se encuentra con frecuencia que la línea divisoria entre el contrato de trabajo y el mandato no es siempre muy clara e inclusive, ante la Suprema Corte se ha alegado en diversas ocasiones que, por ejemplo, los gerentes de sociedades anónimas no deben recibir la protección del derecho obrero, ya que son más mandatarios del Consejo de Administración. De este modo, el contrato de trabajo cuenta, desde la época romana, con zonas de transición a los contratos de mandato y de obra.

En cuanto al salario, exactamente como la renta, se pagaba postnumerando, salvo acuerdo en contrario.

En el Código de Napoleón y los diversos códigos inspirados en él, reglamentaron el trabajo asalariado, junto con el contrato de obra, bajo el título de ARRENDAMIENTO. En México, la legislación del primer Código Civil (1870) reconoció, en la exposición de motivos, que parece un atentado a la dignidad humana llamar alquiler a la prestación de servicios personales”. Por tanto, desde 1870, se separaron en México el contrato de trabajo y el de arrendamiento. Sin embargo, los contratos de trabajo y de obra quedaron todavía juntos. A consecuencia de la Revolución Mexicana (1910), el concepto de trabajo salió, finalmente, del Código Civil. De este modo se separaron en el derecho mexicano, en dos etapas, tres contratos que, durante dos milenios, habían sido compañeros de viaje.

LOCATIO - CONDUCTIO OPERIS.

El contrato de obra se diferenciaba del contrato de trabajo por el hecho de que el objeto de éste era la prestación de servicio; y el de aquél, el resultado de un trabajo.

”En la locatio-conductio operis, que es propiamente el contrato de obra, el locator (colocador) era el que encargaba la obra y el conductor el que la ejecutaba, de modo que en esta rama de la locatio-conductio era precisamente el conductor quien recibía la renta, y no el locator, como en las otras formas.

El conductor respondía de los actos de las personas que ocupaba en la obra, de su dolo y de su culpa, grave o leve. El locator respondía de los vicios del material que hubiera entregado.

En casos de fuerza mayor interviene la mano del hombre, respondía el locator, si había incurrido en mora creditoris; y el conductor, en caso de mora debitoris o incumplimiento.”.

Después de esta breve reseña histórica podemos concluir que la tradición romanística ofrece al derecho moderno una noción tan amplia del arrendamiento, que en ella se comprenden múltiples y diversas figuras contractuales.

También pudimos observar que en cuanto al objeto del arrendamiento puede ser una cosa corporal o incorporal, mueble o inmueble; que los servicios que puede ofrecer una persona pueden ser manuales o mecánicos e intelectuales o la actividad de una persona encaminada a producir un cierto trabajo que se suele distinguir en arrendamiento de cosas, de obra, etc.

2.- EVOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

”La gran importancia del régimen de condominio ha ido en

aumento, en orden a la imperiosa necesidad de resolver el agudo problema que significa el dar acomodo a una siempre creciente población que confronta la difícil situación de las rentas elevadas al máximo y las viviendas cada vez más reducidas”⁷. Por otra parte, el hombre, que tradicionalmente ha recurrido al inquilinato por la dificultad de alcanzar la propiedad inmueble por su carestía y su alejamiento del centro mismo de las poblaciones, ha experimentado y vivido la necesidad de poseer algo como propio y personal es un derecho que dio la naturaleza todo hombre.

El arrendamiento es uno de los contratos que tiene gran importancia tanto teórica como práctica, y de los que el legislador se ha preocupado profundamente en su debida regulación por su constante aplicación en la vida diaria, de ahí su minuciosa reglamentación . Con este contrato se cumple la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas y así resolver precisamente el problema de la vivienda.

El arrendamiento, tal como está reglamentado en el derecho moderno y también como lo fue desde el Derecho Romano, ha merecido la atención preferente del legislador, y así encontramos en los Códigos Civiles, reglamentados los principales problemas que la doctrina ha planteado a propósito de este contrato.

”Nuestro Código vigente sólo comprende dentro del contrato de arrendamiento, una de las formas que reguló el Derecho Romano, o sea, el arrendamiento de cosas (locatio - conductio rei), por consiguiente no se incluye bajo la denominación general de arrendamiento, la prestación de servicios (locatio - conductio operarum), ni el contrato de obra (locatio - conductio operis), como sí Derecho Francés, Italiano y Español.”⁸

⁷ González, Juan Antonio, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL, Edi. Trillas , México 1967, pág. 175.

⁸ Instituto Nacional de Desarrollo Jurídico A. C. - Conferencia, Las Controversias de Arrendamiento Inmobiliario”
23 de junio del 2000, México D.F.

La tradición romanística ofrece al derecho moderno una noción tan amplia del arrendamiento, que en ella se comprenden múltiples y diversas figuras contractuales, las cuales ya se mencionaron en el tema anterior.

La doctrina francesa dominada principalmente por la terminología que emplea el Código de Napoleón, dice que el arrendador está obligado a "Hacer Gozar" al arrendatario de una cosa, y por esto se dice que la obligación del arrendador es ejecutar un hecho: hacer gozar la cosa.

"El Derecho Francés, siguiendo la tradición romana, acepta esas tres formas y agrega una más: el transporte de cosas, que lo cataloga como una forma más del arrendamiento. El Derecho Español, también sigue en esto al Francés. En cambio, en el Código Civil Alemán, tenemos una reglamentación del arrendamiento referente exclusivamente a los bienes corporales o incorporales, como sucede en nuestro derecho.

En nuestra tradición jurídica desde el Código de 1870, esta obligación se clasifica dentro de las obligaciones de dar, las cuales se encuentran contempladas en el capítulo referente a obligaciones de dar o prestaciones de cosas, estatuye el artículo 2011 del C.C. vigente "La prestación de cosas puede consistir: 1.- En la traslación de dominio de cosa cierta, 2.- En la enajenación temporal de uso o goce de cosa cierta, 3.- En la restitución de cosa ajena o pago de cosa debida."

“Así encuentro de suma importancia realizar una breve semblanza de lo que ha sido la impartición de justicia en cuanto a la materia de arrendamiento; y así tenemos que con fecha 23 de Noviembre de 1855 fue creado el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, cuya organización ha sido modificada por diversas leyes (orgánicas), siendo uno de los pasos más trascendentes de la administración de justicia en últimas fechas, la tendencia hacia la especialización en materias, es así como se crearon los Juzgados Familiares, Concursales, los de Inmatriculación y finalmente los de Arrendamiento.

Tenemos así que con fecha 26 de Febrero de 1985, entraron en función 15 Juzgados especializados en Arrendamiento Inmobiliario, situación que fue consecuencia del grave problema inquilinario que existía en el Distrito Federal y su nacimiento hizo necesaria la adición en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de un artículo expreso a fin de regular las controversias que en Arrendamiento Inmobiliario de Fincas Urbanas destinadas a la Habitación se suscitaran.”¹⁰

Así el Arrendamiento a través de la historia ha tenido una evolución como materia autónoma a la materia civil, sin que en ningún momento se deje de considerar como rama del derecho civil.

Haciendo Historia encontramos que en el período del México Independiente es en donde se plasman importantes antecedentes legales del arrendamiento, y vemos que el arrendamiento es definido de una manera muy similar al concepto que encontramos establecido en el artículo 2398 del Código Civil, y este manifestaba que el arrendamiento “es un convenio por el cual se entrega el goce y

¹⁰ Instituto Nacional de Desarrollo Jurídico A.C. “Conferencia, Las Controversias De Arrendamiento Inmobiliario”
23 de junio del 2000, pág. 2

disfrute de alguna propiedad raíz, de algún impuesto o servicio a cambio de un precio (la actividad humana se consideraba como arrendamiento, el trabajo se equiparaba a un objeto).

Durante más de medio siglo de 1932 a 1985 se mantuvo estático, el texto original del Código Civil sobre el contrato de arrendamiento, procurando cierto equilibrio entre los derechos y obligaciones del inquilino y los del arrendador. Una de las reformas extremistas del año de 1985 al Código Civil inclinaron abiertamente la legislación en favor de los inquilinos de fincas para uso habitacional, concediéndole al inquilino una prórroga legal del contrato, hasta por dos años, limitando durante ella el monto de la renta y otorgándoles el derecho del tanto; posteriormente las reformas del 21 de julio de 1993 al Código Civil y al de Procedimientos Civiles, inclinaron abiertamente la legislación en favor de los arrendadores de fincas urbanas, implantando un conjunto de innovaciones tendientes a hacer prevalecer y respetar el principio de la autonomía de la voluntad; por lo que el fondo de dichas reformas es, por una parte, que en la legislación sustantiva prevalezca a toda costa el principio de la autonomía de la voluntad y para ello se suprimieron todas las prórrogas legales del arrendamiento, no solo la de dos años de las reformas de 1985, sino aún la de un año prevista en el artículo 2485, y se suprimió también el derecho de preferencia del inquilino para nuevos arrendamientos, dejándose también la más amplia libertad para la fijación del monto de la renta en cada contrato aislado de arrendamiento; y por otra parte hacer en la legislación procesal que se dé cumplimiento, también al mismo principio de la autonomía de la voluntad, agilizando para ello el trámite de los juicios de arrendamiento, reduciendo en ellos los plazos para los escritos que tengan que preparar sus pruebas, suprimiendo la prueba testimonial foránea, reduciendo a una sola audiencia el desahogo de éstas, permitiendo la ejecución provisional de la sentencia que condene a la

desocupación por ser ella solo apelable en el efecto devolutivo, y suprimiendo la apelación extraordinaria.

También merece que le prestemos atención al artículo 2º Transitorio reformado, el cual sólo protegía al inquilino de inmueble para uso habitacional que tuviera en arrendamiento vigente al 19 de octubre de 1993 una determinada finca o localidad urbana para uso habitacional, y no fue crear un estatuto real de protección a esa finca para que cualquier persona que celebrara un contrato de arrendamiento para uso habitacional respecto de esa finca después del 19 de octubre de 1993, pudiera considerarse sustraído a la aplicación de la nueva legislación de 1993, con tal de que en esa fecha 19 de octubre de 1993, hubiera estado dado en arrendamiento a otra persona distinta de la que después de esa fecha celebró otro contrato de arrendamiento.

Comenta al respecto el maestro Sánchez MedaI. " Con esta nueva legislación lo que ocurrió durante más de medio siglo, tiempo en que se mantuvo en vigor el Decreto de congelación de rentas de 1948 hasta el año de 1993, en cuyo período había dos clases de inquilinos: unos arrendatarios a los que se les protegía para que no se les aumentara la renta, y para que su contrato no pudiera terminar; y otros arrendatarios, a los que podía aumentárseles la renta, y para quienes su contrato de arrendamiento podía terminar al vencimiento del plazo convenido".¹¹

Actualmente también hay dos clases de inquilinos: por una parte, los arrendatarios de inmuebles para uso habitacional, cuyo contrato de arrendamiento se haya celebrado hasta el día 19 de

¹¹ Sánchez MedaI, Ramón. "De los Contratos Civiles", ed. Porrúa, México 1997, pág. 238

octubre de 1993, y, por otra parte, todos los otros arrendatarios de inmuebles para uso habitacional, cuyo contrato de arrendamiento se haya celebrado a partir del día 20 del citado mes de octubre, así como todos los demás arrendatarios de inmuebles para uso no habitacional, sin importar la fecha de su contrato de arrendamiento.

A los primeros, es decir, a los inquilinos de inmuebles para uso habitacional, cuyo contrato de arrendamiento sea de fecha anterior al 19 de octubre de 1993, no les son aplicables hasta el 19 de octubre de 1998, ni las nuevas disposiciones sustantivas del Código civil, ni tampoco las últimas normas adjetivas del Código de Procedimientos Civiles y de la Ley federal de protección al consumidor.

En cambio, a los inquilinos de inmuebles para uso habitacional que hayan celebrado su contrato de arrendamiento a partir del 20 de octubre de 1993 y a los inquilinos de inmuebles para uso habitacional, cualquiera que sea la fecha de su contrato de arrendamiento, se les podrán aplicar los nuevos artículos del Código Civil, del de Procedimientos Civiles y de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

La procuraduría Federal del Consumidor, a menos que se trate de arrendamientos de inmuebles para uso habitacional en el Distrito Federal, cuyos contratos se hayan celebrado antes del 19 de octubre de 1993, ya no conoce de los casos de arrendamiento para casas habitación, solo cuando se trate de fraccionadores o constructores de viviendas o de contratos de tiempo compartido.

3.- CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO

Aunque puede existir arrendamiento sin que se haya plasmado en un

contrato escrito ya que pueda existir un contrato de arrendamiento celebrado en forma verbal o puede existir una figura que al reunir todos los requisitos necesarios se le tenga como arrendamiento.

Es importante conceptuar el Contrato de Arrendamiento Inmobiliario, por ser este el que regula la materia de Arrendamiento, la cual es relevante en la actualidad debido a la problemática de la vivienda y que dicho concepto englobe todas las situaciones que el mismo entraña para encontrar una solución a tal problemática.

A continuación enunciare algunos conceptos de algunos doctrinarios y así tenemos que para:

Planiol y Ripert opinan:

“El arrendamiento es un contrato por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo.”¹²

Según el maestro Rojina Villegas:

“El contrato de arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto técnica como práctica por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código y por su constante aplicación práctica.”¹³

Miguel Angel Zamora y Valencia lo define como:

“Es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a

¹² Planiol, Marcel y Ripert, Georges. Tratado Elemental de Derecho Civil. Editorial Cárdenas. México, 1983. pag. 291.

¹³ Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. T. II. Contratos. Editorial Porrúa. Edición 19a. México, 1988. pag. 262.

otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto”¹⁴.

Y nuestra Legislación en su artículo 2398 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, define al Arrendamiento de manera más clara y amplia ya que engloba todas las características que dicha figura debe tener, al decirnos que hay arrendamiento:

“Artículo 2398.- 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 cierto precio”. . . .

De lo anterior puedo llegar a la conclusión que el contrato de arrendamiento es aquel en virtud del cual una persona llamada ARRENDADOR se obliga a suministrar o proporcionar el goce temporal de una cosa al ARRENDATARIO a cambio de un precio cierto.

4.- CLASIFICACIÓN

Es necesario para poder tener una clasificación, realizar una clasificación propia, puntualizar la clasificación que de dicho contrato hacen diferentes autores; así para RAFAEL ROJINA VILLEGAS el Contrato de Arrendamiento se clasifica de la siguiente manera:

“A).- Es un contrato BILATERAL, pues se establecen obligaciones recíprocas entre el arrendador y el arrendatario.

B).- Es un contrato de carácter PRINCIPAL, en virtud de tener una vida independiente, lo que lo hace subsistir sin necesidad de otro acto.

¹⁴ Zamora y Valencia, Miguel Angel: Contratos Cíviles, Sexta Edición, Editorial Porrúa, México 1997, pag. 240

C).- Es un contrato FORMAL, porque para su validez debe constar por escrito, y esto es de naturaleza obligatoria en todos los casos, artículo 2406 del C.C.

D).- Es un contrato ONEROSO, porque a su celebración imponen provechos y gravámenes para ambas partes.

E).- Es REAL, en virtud de que se perfecciona con la entrega de la cosa.

F).- Es NOMINADO, porque se encuentra expresamente regulado en nuestra legislación, específicamente en el Libro Cuarto, segunda parte, Título Sexto del Código Civil.

G).- Es un contrato CONMUTATIVO, porque los provechos y gravámenes son ciertos y determinados al momento de celebrarse el contrato.

H).- Es de TRACTO SUCESIVO, dado que las prestaciones y gravámenes que se pactan se van ejecutando sucesivamente en tanto dure el contrato.

I).- Es TÍPICO, porque es reconocido por nuestra Legislación vigente y es regulado como tal.”¹⁵

Para BERNARDO PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO:

¹⁵ Rojas Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Tomo Sexto Contratos. Volumen II. Editorial Antigua Librería Rubredo, México 1956. pág. 47.

“A).- Es PRINCIPAL, pues para su validez y existencia no depende de otro contrato.

B).- BILATERAL, ya que por este contrato nacen obligaciones para ambas partes, para una transmitir el uso y el goce de una cosa cierta y determinada y para la otra pagar un precio cierto.

C).- ONEROSO, porque las cargas y provechos son para ambas partes.

D).- CONMUTATIVO, debido a que las ganancias y las pérdidas se conocen desde el momento de la contratación. Esto es consecuencia de que la renta es cierta y no variable por circunstancias imprevistas.

E).- CON FORMA RESTRINGIDA, es decir, el contrato debe de celebrarse por escrito y en caso de que se haga verbal, se establece que hay una presunción de culpa imputable al arrendador previsto en el Código Civil en el artículo 2406 que a la letra dice: “El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. la falta de esta formalidad se imputará al arrendador”., esto significa que la carga de la prueba le corresponde al arrendador.

F).- DE TRACTO SUCESIVO, en virtud de que se concede el uso de una cosa.”¹⁶

Para MIGUEL ANGEL ZAMORA Y VALENCIA se clasifica de la siguiente manera:

¹⁶ Perez Fernandez del Castillo, Bernardo. Contratos Civiles. Sexta Edición, Editorial Porrúa, México 1999, pág. 167.

"A).- BILATERAL, porque genera obligaciones para ambas partes contratantes.

B).- ONEROSO, porque origina provechos y gravámenes recíprocos.

C).- FORMAL, porque la ley exige para su validez la forma escrita.

D).- CONSENSUAL EN OPOSICIÓN A REAL, porque para su perfeccionamiento no se requiere de la entrega de la cosa, sino sólo el consentimiento de las partes.

E).- PRINCIPAL, ya que para su existencia o validez no requiere de un contrato o de una obligación válidos previamente existentes.

F).- NOMINADO, por la amplia regulación que hace de él la Ley, ya que es el contrato al que más artículos le dedica el Código ya que van del 2398 al 2496.

G).- TRACTO SUCESIVO, porque las obligaciones de las partes no pueden cumplirse en un solo acto sino que requieren necesariamente de un lapso más o menos largo."¹⁷

Para el Maestro RAMÓN SÁNCHEZ MEDAL el arrendamiento se clasifica en:

- “A).- BILATERAL.
- B).- ONEROSO.
- C).- CONMUTATIVO.
- D).- PRINCIPAL.
- E).- TRACTO SUCESIVO O EJECUCIÓN DURADERA, y que tiene el parcialmente el carácter de intuitu personae, es decir entre personas.
- F).- CONSENSUAL.”¹⁸

Y en el Código Civil podemos ver que maneja las siguientes características:

- “A.- BILATERAL: obligaciones recíprocas entre arrendador y arrendatario.
- B.- CONMUTATIVO: ya que en el momento de su celebración las prestaciones son ciertas.
- C.- TEMPORAL: pues la transmisión o enajenación del uso o goce del bien arrendado es por cierto tiempo.
- D.- TRACTO SUCESIVO: Ya que las prestaciones y gravámenes que se pactan se van ejecutando sucesivamente en tanto dure el contrato.”¹⁹

De las anteriores clasificaciones podemos concluir en virtud del contrato de arrendamiento, es bilateral, ya que se necesitan de dos o más personas para su celebración, y esos sujetos se denominan Arrendador y Arrendatario; es conmutativo, ya que en el momento de la celebración del contrato, las prestaciones son ciertas o determinadas para el momento en que se haga pago de la contraprestación;

¹⁸ Sanchez Medial, Ramon. De los Contratos Cíviles, Décima Edición, Editorial Porrúa, Mexico 1989, pag. 187.

¹⁹ Código Civil Para el Distrito Federal, Ediciones Fiscales, México 2001.

Puede ser temporal en virtud de que el bien arrendado puede ser por cierto tiempo, o bien se puede volver por tiempo indeterminado cuando opera la tácita reconducción, la cual la encontramos regulada en el artículo 2478 del Código Civil, el cual establece que: "en todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano (antes de las reformas era con dos meses de anticipación). y con un año si es rústico".²⁰

También podemos decir que el contrato de arrendamiento puede ser de tracto sucesivo en virtud de que las prestaciones y gravámenes se ejecutan sucesivamente en tanto dure el contrato, pero también puede existir contratos de arrendamientos anuales, los cuales se pagan en una sola exhibición.

5.- ELEMENTOS:

Para que exista el contrato de arrendamiento es necesario que se den ciertos elementos y así podemos establecer que los elementos de existencia son:

5.1.- ELEMENTOS DE EXISTENCIA:

Ahora entraremos al estudio del objeto y consentimiento de la relación contractual del arrendamiento.

²⁰ Código Civil Para el Distrito Federal, Ediciones Fiscales, México 2001

A).- OBJETO:

La cosa objeto del contrato debe, primeramente existir en la naturaleza, segundo ser determinada o determinable en cuanto a su especie y tercero estar dentro del comercio, en lo que respecta a este contrato la ley menciona al respecto algunas excepciones que establece el Código Civil respecto de las cosas que se pueden dar en arrendamiento y que cosas no y es así que encontramos dentro de las cosas que NO se pueden dar en arrendamiento las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales (tales reglas las encontramos reglamentadas en el artículo 2400 Código Civil); dentro de los que SI se pueden dar en arrendamiento, encontramos todos los bienes muebles e inmuebles, corporales e incorporales; como contenido de las prestaciones de las partes es doble, por una parte se considera la cosa arrendada, dada en uso, y por otra, el precio por ese uso.

Respecto a los bienes consumibles, "que son aquellos que tienen tal naturaleza, que se agotan o destruyen en la primera ocasión en que son usadas, de tal modo que no admiten un nuevo uso de ellas";²¹ tal sería el caso, por ejemplo de los comestibles en general, mismos que no podrían restituirse de ningún modo más que afectando su uso, forma o sustancia.

En relación a los bienes que la ley prohíbe, se refiere a que deben de estar dentro del comercio, por ejemplo: los del dominio público o de uso común, mismos que por el carácter que los de la ley no pueden ser objeto de arrendamiento. Así lo establece la Ley General de Bienes Nacionales en su artículo 16.

²¹ González Juan Antonio, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL., Instituto Tecnológico de México de la de la Asociación Mexicana de Cultura A.C. Edi. Galaxia, México 1958, pag 94.

Del mismo modo, no pueden ser objeto de arrendamiento los derechos estrictamente personales (es la necesidad jurídica que tiene una persona denominada obligado - deudor, de cumplir voluntariamente a favor de otra persona, denominada acreedor, que le puede exigir, una prestación de carácter patrimonial, pecuniaria o moral), por ejemplo aquellos derechos que, por su naturaleza, sólo pueden tener acceso a ellos una sola persona específica, como lo son: el derecho a los alimentos, derecho a hacer testamento y otros semejantes.

B).- CONSENTIMIENTO.

Respecto al consentimiento, para el caso del contrato de arrendamiento, se siguen las normas generales, teniéndose que verificar el mismo mediante el acuerdo de ambas partes con el fin de conceder el uso o el uso y goce de un bien, a cambio de una prestación consistente en un precio cierto, manifestando su voluntad en forma libre, es así como el acuerdo deberá recaer tanto en la cosa sobre la cual recaerá la concesión, como sobre los bienes en que consistirá la contraprestación.

En realidad no requiere para la existencia del contrato que las partes convengan respecto al uso que deba darse a la cosa arrendada ni el plazo del mismo, ya que existe suplencia de las partes, que la cosa se usará conforme a su naturaleza y destino, artículo 2412 del Código Civil fracción I.

5.2 .- ELEMENTOS DE VALIDEZ.

A) .- LA FORMA

El artículo 2406 del Código Civil establece que: “El contrato de arrendamiento debe otorgarse siempre por escrito, imputándose, la falta de esta formalidad al arrendador”²²; pero cabe señalar que existen contratos de arrendamiento que se celebran de forma verbal y aunque no sean celebrados como la ley menciona reúne los mismos elementos de esta.

Sin embargo existe jurisprudencia al respecto y que menciona: “ARRENDAMIENTO, FALTA DE FORMA DEL CONTRATO DE.- La forma escrita del contrato de arrendamiento exigida por el artículo 2406 del Código Civil, no implica una solemnidad, sino una forma cuya falta produce la nulidad relativa o ineficacia, pero permite que el acto produzca provisionalmente sus efectos según el artículo 2227, y la acción de nulidad queda extinguida en términos del artículo 2234 del mismo ordenamiento citado cuando existe cumplimiento voluntario”.

Apéndice 1988, 2da. Parte, Salas, Vol. I Tesis 213, p.394

Apéndice 1985, 4ta. Parte, Tercera Sala, Tesis 48, p.134

Apéndice 1875, 4ta. Parte, Tercera Sala, Tesis 72, p. 228

Apéndice 1965, 4ta. Parte, Tercera Sala, Tesis 68, p.234

De éste modo la falta de forma del contrato de arrendamiento, no significa su nulidad absoluta, sino una nulidad relativa subsanable, cuyo incumplimiento se imputa al arrendador, sin que esto lo exima de su obligación de formalizar cuanto antes el contrato, ni tampoco lo exime de celebrar el contrato, en su calidad de arrendador.

Por otro lado para ejercitar una acción respecto del contrato de

²² Código Civil Para el Distrito Federal Ediciones Fiscales, Primera Edición, Enero del 2001.

arrendamiento verbal se puede acreditar la relación contractual mediante diligencias de medios preparatorios de acuerdo con el artículo 193 del Código de Procedimientos Civiles, hecho lo anterior se podría ejercitar la acción necesaria.

Respecto al registro del contrato, el artículo 2448-G del Código Civil vigente, menciona que “El Arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido éste requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato, el Arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato; igualmente el Arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal”²³.

Con dicho registro, se pretende tener un control hacendario para los efectos del Impuesto que debe cubrir el arrendador por las ganancias obtenidas por arrendamiento, la “Autoridad Competente” a que se refiere este artículo, es la Tesorería del Distrito Federal.

B).- CAPACIDAD DEL ARRENDADOR.

Respecto a la capacidad del arrendador, éste debe de tener la capacidad general para contratar, por lo tanto, “capacidad de goce y de ejercicio.”²⁴

²³ Código Civil Para el Distrito Federal Ediciones Fiscales, Primera Edición, Enero del 2001.

²⁴ CAPACIDAD DE GOCE que es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y deberes. La ley en uso de una ficción, da esa aptitud a seres que inclusive aún no nacen sino sólo por el hecho de estar concebidos”

CAPACIDAD DE EJERCICIO es la aptitud jurídica de ejercitar o para hacer valer los derechos que se tengan, y para asumir por sí mismo deberes jurídicos, por ejemplo: una persona mayor de edad, es propietaria de una casa, y como tal tiene el derecho de poderla vender, si la vende está ejercitando su capacidad de ser titular de derechos.

En éste contrato en particular, se permite a aquel que no es propietario arrendar, siempre y cuando esté facultado para ello ya sea por voluntad expresa del dueño de la cosa, o por disposición de la ley, limitándose la constitución del arrendamiento a lo dispuesto por dicha autorización o ley respectivamente, como lo menciona el artículo 2401 del Código Civil.

El propietario debe tener la plena propiedad para dar en arrendamiento, y en cuanto a lo que respecta a los copropietarios, se deberá de recabar el consentimiento de cada uno de ellos, conforme al artículo 2403 del Código Civil.

En cuanto a aquellas personas autorizadas por el propietario para dar en arrendamiento, encontramos la figura del mandatario y del arrendatario mismos que pueden celebrar este contrato, previo facultamiento del mandante para actos de administración en el primer caso y del arrendador para subarrendar en el segundo caso.

En virtud de que este contrato se reputa como acto de administración, los menores emancipados facultados para este tipo de actos, lo estarán también para dar en arrendamiento.

En relación a las personas autorizadas por la ley para arrendar, deben de adaptarse a los límites que se establecen en la misma para los administradores de bienes ajenos, dentro de estos encontramos a los tutores, albaceas, los que ejercen la patria potestad, representantes del ausente y en general todo administrador por disposición legal.

El mismo Código Civil, establece limitaciones a los que ejercen la patria potestad y a los tutores, en sus "artículos 436 y 573"²⁵, cuando establece la prohibición de dar en arrendamiento bienes inmuebles por más de cinco años, facultando a los tutores para ello, sólo en el caso de

necesidad y por utilidad, siempre que previamente se haya solicitado autorización del curador y del juez; en el artículo 1721 menciona también, que el albacea sólo puede dar en arrendamiento hasta por un año los bienes de la herencia, para arrendarlos por mayor tiempo necesita del consentimiento de los herederos o de los legatarios en su caso.

C).- CAPACIDAD DEL ARRENDATARIO.

Continuando con el estudio de los sujetos del arrendamiento, cabe enunciar algunos principios generales con sus correspondientes excepciones correspondientes al arrendatario.

Por lo que hace al arrendatario, puede decirse que por regla general toda persona con capacidad legal para contratar puede tomar en arrendamiento un determinado bien, con estas excepciones: "carecen de legitimación para tomar en arrendamiento determinados bienes o tienen incapacidades especiales; tanto los funcionarios y empleados públicos como los tutores, los cuales no pueden tomar en arrendamiento para sí o para sus familiares los bienes que ellos manejan, por razón de sus funciones, ya que permitir estos arrendamientos sería exponer gravemente a que dichas personas sacrificaran en su propio beneficio los intereses ajenos que tienen encomendados"²⁶, todo esto se encuentra regulado en nuestro Código Civil, en sus artículos 2404, 2405 y 569. El arrendatario sólo requiere de la capacidad general para contratar, por lo

²⁵Artículo 436 del C.C. establece: los que ejercen la patria potestad no pueden enajenar ni gravar de ningún modo los bienes inmuebles y los muebles preciosos que correspondan al hijo sino por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio y previa la autorización del juez competente....

Artículo 573 del C.C. establece: El tutor no puede dar en arrendamiento los bienes del incapacitado, por más de cinco años, sino en caso de necesidad o utilidad, previos el consentimiento del curador y la autorización judicial, observándose, en su caso, lo dispuesto por el artículo 564.

²⁶ Código Civil Para el Distrito Federal Ediciones Fiscales, Primera Edición, Enero del 2001.

tanto, capacidad de goce y ejercicio, aunque dicha capacidad se restringe por ley, como lo podemos observar, según el artículo 27 de nuestra Constitución cuando menciona que en el caso de las sociedades comerciales por acciones, no podrán tomar en arrendamiento fincas rústicas.

El Código Civil, en su artículo 2404, prohíbe a magistrados, a los jueces y a cualquier otro empleado público tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona los bienes que deban arrendarse en los negocios que intervengan.

6.- OBLIGACIONES DE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Para entrar al estudio de este tema, he realizado un cuadro sinóptico en el cual se encuentran contempladas las partes del contrato así como sus respectivas obligaciones, las cuales serán explicadas con posterioridad, con la finalidad de tener un mejor entendimiento sobre este tema.

OBLIGACIONES	Arrendador	Obligaciones	Entregar Conservar Garantizar
DE LAS			
PARTES	Arrendatario	Obligaciones	Satisfacer la renta. Responder de los perjuicios que sufrirá la cosa arrendada Servirse de la cosa solamente para el uso convenido.

6.1.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Se encuentran contempladas en el artículo 2412 del Código Civil, el cual establece:

“El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I.- A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y sino hubo convenio expreso, para aquél a 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 para 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.”²⁷

Respecto de las anteriores fracciones mencionaremos que:

* CON ENTREGAR.- La fracción I se refiere a la entrega de la finca, de sus pertenencias, de modo que pueda ser utilizada por el arrendatario según la naturaleza de la cosa, o según acuerdo o convenio de las partes, en condiciones de higiene y seguridad del inmueble, disposición que se repite en el capítulo referente a fincas urbanas destinadas a casa habitación, es de orden público e interés social, por lo tanto irrenunciable. Artículos 2448 y 2448 - A del Código Civil.

Es una obligación a la que la doctrina califica de esencial pues el pago de la renta no comienza a causarse sino hasta el día de la entrega de la cosa. Dicha entrega puede ser real o virtual.

* Con CONSERVAR.- La fracción II se refiere a una obligación que se debe cumplir día a día mientras dure el arrendamiento:

La obligación a cargo del arrendador de realizar las reparaciones necesarias y en general, todas las obras de mantenimiento que se requieran para que el arrendatario pueda usar la cosa según lo convenido o según la propia naturaleza de esta, disposición de orden público e interés social

* Con GARANTIZAR.- se refiere a que el arrendador no debe interferir en el uso pacífico de la cosa por parte del arrendatario, la única excepción es cuando haya necesidad de reparaciones urgentes de la misma, se refiere además, a los casos en que aparezcan terceros que interfieran en el mencionado uso pacífico de la cosa, como es el caso de la evicción, en donde un tercero alega un mejor derecho para privar al arrendador de la propiedad del inmueble, en esta situación, el arrendatario tendrá derecho a la interposición del interdicto correspondiente como poseedor derivado de la cosa.

El arrendador tendrá la responsabilidad de enfrentar los daños y perjuicios que se le causen al arrendatario, así como si existieren defectos o vicios ocultos al bien dado en arrendamiento, y esta estipulación es de orden privado.

6.2.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Se encuentran definidas en el artículo 2425 del Código Civil que establece las siguientes obligaciones principales:

“El Arrendatario está obligado:

- 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.”²⁸

En éste precepto se enumeran las obligaciones a cargo del arrendatario.

Respecto a la Primera Fracción relativo a la Renta, la cual ya se trató anteriormente, puede consistir en una suma de dinero o en cualquier cosa que sea equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.

En consecuencia de la bilateralidad del contrato, el arrendatario solo está obligado a pagar el precio desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario, y pagará la renta que se venza hasta que entregue la cosa arrendada.

No estará obligado a pagarla si en caso fortuito o fuerza mayor se le impide totalmente el uso de la cosa, pudiendo pedir la rescisión del contrato si el impedimento dura más de dos meses; Así mismo, si solo se impide el uso de parte de la cosa el arrendatario podrá solicitar la reducción de la renta, a juicio de peritos. Artículo 2483 fracción IV, Artículo 2425 del Código Civil.

Esta facultad de reducción, así como la de rescisión son derechos irrenunciables por disposición de la ley.

En cuanto a la morosidad en el pago, se establece que si éste se pactó en frutos, y el arrendatario no los entrega en el tiempo establecido por las partes, tendrá la obligación de pagar en dinero al mayor precio que tuviesen los frutos dentro del tiempo convenido.

En relación al lugar de pago, se acudirá a lo convenido por las partes, y sino no lo hiciesen, en el domicilio del arrendatario.

Respecto al tiempo, también debe de atenderse a lo pactado entre las partes.

A falta de convenio, se pagará, tratándose de fincas urbanas, por meses vencidos, y tratándose de rústicas, por semestres vencidos.

La segunda fracción se refiere a que como en toda obligación de conservar y custodiar la cosa ajena, el arrendatario debe responder de sus actos culposos y dolosos, presumiéndose en la pérdida de la cosa culpa suya, mientras no se pruebe lo contrario.

La tercera fracción, nos señala la prohibición de cambiar o mudar la forma del bien, sin consentimiento del arrendador, debiendo de restablecerlo al estado en que se recibió cuando se restituya, siendo a la vez el arrendatario responsable de los daños y perjuicios ocasionados.

También es obligación del arrendatario, según enuncia el artículo 2444 del Código Civil, a realizar las reparaciones por deterioros de poca importancia, que son originados generalmente por las personas que habitan el inmueble, o en el caso de bienes muebles, las reparaciones menores exigidas por el uso normal de los mismo, artículo 2467 del Código Civil.

Como última obligación del arrendatario encontramos la de restituir la cosa arrendada al término del contrato:

Sobre éste tema el Maestro Rojina Villegas menciona:

“Otra obligación principal del arrendatario es la de restituir la cosa al terminar el contrato. Esta es una obligación de dar, y se sujeta a las reglas generales de éstas obligaciones; para regular la forma de restituir, el Código parte de una presunción en el sentido de que el arrendatario que recibió la cosa sin hacer observación alguna la aceptó de conformidad, la recibió en buen estado, en forma completa y en esa forma deberá de restituirla . . . Esta obligación de restituir está íntimamente relacionada con la terminación del contrato de arrendamiento.”²⁹

Como ya dijo Rojina Villegas, al tratarse de una obligación de dar, aplicándose las reglas generales de las obligaciones, se afirma que en caso de muebles la entrega deberá de verificarse en el domicilio del arrendatario y tratándose de inmuebles en el lugar de su ubicación.

Si el arrendatario recibió la finca con descripción expresa de las partes, deberá de entregarla en ese mismo estado, salvo si se dio un menoscabo por el tiempo o causa inevitable.

7.- FORMAS DE TERMINACIÓN DEL CONTRATO.

El Código Civil vigente, establece las causas de terminación del contrato de arrendamiento en su artículo 2483 y son las siguientes:

²⁹ Rojina Villegas, Rafael “Derecho Civil Mexicano”, tomo sexto Contratos, Volumen II, de Antigua Librería Robredo, Mexico 1956, Op. Cit.

“El arrendamiento puede terminar:

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

II.- Por convenio expreso;

III.- Por nulidad;

IV.- Por rescisión;

V.- Por confusión;

VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;

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

VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.”³⁰

Estas causas de terminación comprenden tanto hechos anteriores, posteriores o durante el transcurso del contrato, por lo que en cualquier momento pueden ser ejercidas.

La PRIMERA causa es el cumplimiento del plazo, es una consecuencia lógica del mismo contrato, siempre y cuando se haya establecido un plazo determinado de vigencia del arrendamiento entre las partes.

En teoría, respecto del cumplimiento del término establecido entre las partes para la vigencia del contrato, se dice que la terminación del arrendamiento opera de pleno derecho y el mismo concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio, de conformidad con el artículo 2484 del Código Civil, lo que lleva a algunos autores a considerar que en tal supuesto la terminación del arrendamiento no requiere de declaración judicial; Sin embargo, en la práctica vemos que no basta que la vigencia

³⁰ Código Civil Para el Distrito Federal Ediciones Fiscales, Primera Edición, Enero del 2001.

del arrendamiento se cumpla para que el arrendatario se encuentre obligado a desocupar la localidad a consecuencia de la terminación del arrendamiento, pues para ello se requiere de un cumplimiento voluntario o de una declaración judicial de terminación del arrendamiento, que consecuentemente condene al arrendatario a la desocupación y entrega de la localidad.

Lo anterior demuestra que si se requiere de declaración judicial al respecto, oposición que debe externarse mediante la interposición de la demanda de terminación de contrato, tal demanda debe presentarse dentro del término de diez días para que el arrendador externar su voluntad de no continuar con el arrendamiento mediante la propia demanda.

La SEGUNDA causa se refiere a un convenio expreso:

Por éste medio, ambas partes externan su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Al decir la ley "Expreso", significa que debe haber un acuerdo de voluntades, que preferentemente debería externarse por escrito, y de ésta manera ninguna de las partes puede afirmar que no hubo tal convenio si posteriormente surgen conflictos entre ellos.

La TERCERA causa, menciona la terminación del contrato por nulidad:

El Lic. Ernesto Gutiérrez y González nos aclara lo referente a este punto al establecer:

"Hay nulidad, cuando el acto jurídico se ha realizado imperfectamente en uno de sus elementos orgánicos, aunque éstos se presentan completos".

"Así la nulidad del acto se reconoce en que la voluntad, el objeto o la forma, se han realizado de manera imperfecta, o también en que el fin perseguido por sus autores está, sea directa o expresamente,

condenado por la ley, sea implícitamente prohibido por ella porque contraría el orden social”³¹; termina por ejercer la nulidad artículos 2236 y 2237 del Código Civil.

La CUARTA causa de terminación del contrato de arrendamiento se dará por rescisión:

El Lic. Juan Antonio González establece que:

“La Rescisión es el acto por el cual, sea por voluntad de las partes, o por disposición de la ley a causa de incumplimiento de las obligaciones por una de las partes en una relación jurídica bilateral, se destruyen los efectos de un acto jurídico.”³²

Nuestro Código Civil nos da una lista de referencia de cuáles pueden ser las causas que originen la rescisión del contrato de arrendamiento, en su artículo 2489 a saber:

I.- Por falta de pago de renta en los términos previstos en los artículos 2452 y 2454 (2425 fracción I). .

II.- Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425.

III.- Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto por el artículo 2480.

IV.- Por daños graves a la cosa arrendada imputable al arrendatario.

V.- Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador en términos del artículo 2441 del Código Civil.”³³

Además de las anteriores causas, si el arrendador puede invocar la rescisión por falta al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones

³¹ Gutierrez y González, Ernesto. Derecho de la Obligaciones, Quinta Edición. Mexico, 1974. Pág. 153.

³² González, Juan Antonio. Págs. 148 y 149.

³³ Código Civil Para el Distrito Federal. Ediciones Fiscales, Primera Edición, Enero del 2001.

contraídas al momento de la celebración del contrato, sin embargo, se argumenta que sólo aquél incumplimiento que sea realmente de importancia para los intereses de la otra parte es el que debe dar origen a la rescisión, pero la evaluación sobre si procede o no determinada causa de rescisión, en su última instancia queda a criterio del juzgador.

La QUINTA causa de terminación del arrendamiento, es la que se da por confusión:

El maestro Ernesto Gutiérrez y González nos da el concepto de confusión:

“Acto por virtud del cual las calidades de acreedor y deudor de un solo derecho de crédito se reúnen en una sola persona.”³⁴

Esto, aplicado al arrendamiento, podemos deducir que es el caso en virtud del cual las calidades de arrendador y arrendatario recaen sobre una sola persona. Así, si el arrendatario adquiere por cualquier título la propiedad de la cosa materia del arrendamiento, el mismo se dará por terminado.

La SEXTA causa será la pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor:

No debe confundirse esta disposición con lo que se establece en el artículo 2431, que habla en relación al impedimento total al arrendatario del uso de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, cuyos efectos serían el no causarse el pago de la renta mientras dure el impedimento temporal o pasajero, sino de la pérdida de la materia del contrato, que en consecuencia trae consigo la pérdida del uso y goce de la cosa, por lo tanto desaparece un elemento esencial del contrato con lo que el contrato mismo debe darse por terminado.

³⁴ Gutiérrez, y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones, Quinta Edición. México 1974, pág. 153.

La SÉPTIMA causa de terminación del contrato: Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública: El ilustre maestro Ignacio Burgoa, acerca de este tópico, menciona lo siguiente:

“... Otro fenómeno en que se manifiesta el carácter de función social que ostente la propiedad privada, está constituido por la expropiación por causa de utilidad pública. La expropiación, pues, está vedada a los particulares. El acto autoritario expropiación consiste en la supresión de los derechos de uso, disfrute y disposición de un bien decretado por el Estado, el cual los adquiere.”³⁵

Así pues, al ser evidente que si la propiedad ya no es del particular que la arrendó, sino que pasa a manos del estado, el arrendamiento se extingue al perderse la materia misma del contrato.

La ÚLTIMA causa de terminación del contrato “Por evicción de la cosa dada en arrendamiento”, el mismo Código Civil, en su artículo 2119 explica el origen de la evicción al establecer que:

“Habrà evicción cuando el que adquirió alguna cosa fuere privado del todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.”³⁶

El tercero que recuperó su propiedad por medio de una sentencia que causa ejecutoria, no tiene porqué respetar la transmisión temporal del uso y goce de su propiedad, pues se entiende que la persona que arrendó no estaba legitimada para hacerlo, por la existencia de un derecho anterior a la adquisición, y no se respetaron los elementos de existencia y de validez del contrato, así es evidente que procede de inmediato la terminación del arrendamiento.

³⁵ Burgoa, Ignacio. Las Garantías Individuales. Editorial Porrúa . 6a Edición. México, 1970. pág. 469.
³⁶ Código Civil Para el Distrito Federal Ediciones Fiscales. Primera Edición, Enero del 2001.

Del anterior estudio podemos concluir que el arrendamiento es uno de los contratos que tiene gran importancia, tanto teórica como práctica, por su constante aplicación en la vida diaria, de ahí su minuciosa reglamentación en la ley.

También podemos decir que es un contrato traslativo de uso ya que cumple la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, encontrando así como elementos básicos, del arrendamiento, la concesión del uso o goce temporal de una cosa, y el pago de un precio cierto como contraprestación por dicho uso o goce.

CAPITULO II: DIVERSOS PROCEDIMIENTOS QUE ACTUALMENTE SE TRAMITAN EN LOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

1.- DILIGENCIAS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA.

La que ejercen los tribunales en los asuntos que no sean litigiosos. Escribete la define en los siguientes términos: “ Llámase así por oposición a la contenciosa, la que se ejerce por el juez en las demandas, que ya por su naturaleza, ya por razón del estado de las cosas, no admiten contradicción”³⁷. La jurisdicción contenciosa se ejerce interinvitos o por mejor decir in invitos, es decir, entre o sobre los que no estando de acuerdo tienen que acudir al juicio a pesar suyo o contra su voluntad a instancias o solicitud de alguno de ellos; y por eso se llama contenciosa, tomando su nombre de la contención, o disputa que siguen ante el juez sobre derechos, o delitos en partes contrarias. Más, aunque los intereses y voluntades de las partes se encuentren accidentalmente en armonía, no por eso deja de pertenecer a la contención la sentencia o decisión en una materia sujeta al litigio, porque hay necesariamente jurisdicción contenciosa siempre que hay poder de mandar a alguna de las partes lo que la otra exige de ella.

La jurisdicción voluntaria se ejerce siempre inter volentes, esto es, a solicitud o por consentimiento de las dos partes.

³⁷ Pallares Eduardo. “Derecho Procesal Civil”. 11a Edición, Editorial Porrúa , México 1985. pág. 646

Para Goldschmith “la jurisdicción voluntaria se distingue de la contenciosa en que aquélla es preventiva y realiza una función de policía jurídica, mientras que la contenciosa es de represión o justicia compensativa”.³⁸

La jurisdicción voluntaria es diversa de la contenciosa, según Chiovenda, no porque en una haya controversia y en la otra no. “sino porque en la jurisdicción voluntaria falta el elemento esencial del juicio, la cuestión entre partes. Más aún, no hay partes aunque sean varias personas las que promuevan; en la jurisdicción voluntaria, existen uno o más solicitantes, pero no partes”; precisamente porque entre ellos no hay cuestión jurídica a resolver. Rechaza diversos puntos de vista que se han utilizado para caracterizarla, tales como los siguientes: que las sentencias dadas en la jurisdicción voluntaria no causan estado, y sí lo causan las que se pronuncian en la contenciosa, ya que en esta última hay fallos provisionales como son los que se dictan en las cuestiones de alimentos, interdicción de personas, suspensión de la patria potestad, etc. Tampoco es cierto que en la contenciosa el juez pueda usar de la coerción y en la voluntaria no; las resoluciones relativas a la tutela son exigibles coactivamente en muchos casos. Finalmente, para dicho autor la jurisdicción voluntaria tiene como fin “la prevención y la contenciosa la represión”; hay juicios que tienen por fin prevenir un daño futuro, y viceversa, actos de jurisdicción voluntaria que son preventivos.

Chiovenda se adhiere a la opinión de Wach, que afirma que “el carácter diferencial de la jurisdicción voluntaria es su fin constitutivo, porque en ella siempre se tiende a la constitución de nuevos estados jurídicos, o al desenvolvimiento de relaciones ya existentes. En cambio, la contenciosa tiene como fin la actuación de relaciones existentes”.

³⁸ Op Cit. pág 646.

Carnelutti sostiene que:

“No existe propiamente la jurisdicción voluntaria, sino que es proceso voluntario; ya que existe la intervención del órgano procesal con fines distintos de la composición de un litigio, esto significa que se acude ante el órgano jurisdiccional, esto es para requerir la intervención del titular del órgano sin que se promueva cuestión litigiosa entre partes”.³⁹

De lo anterior podemos deducir que las diferencias que existen entre el proceso voluntario y el contencioso son las siguientes:

1.- En el voluntario falta la batalla u oposición de voluntades de las partes que intervienen, y, por ende, la falta de elementos formales del litigio, aunque exista la pugna de intereses, (estaríamos ante actos tendientes a preparar un litigio).

2.- Mientras en la jurisdicción contenciosa el órgano jurisdiccional actúa para la composición del conflicto de intereses, en la voluntaria sólo lo hace para la mejor tutela del interés en conflicto.

3.- En general, en la jurisdicción voluntaria no se trata de la realización del derecho objetivo, sino del ejercicio de un derecho subjetivo.

4.- Por otro lado cabe señalar que , la jurisdicción voluntaria no excluye el ejercicio posterior de la contenciosa sobre el mismo asunto.

En que casos tiene lugar la jurisdicción voluntaria:

“1.- Cuando el juez interviene como el órgano “único y exclusivo” para la tutela de un interés privado. Por ejemplo, para nombrar liquidador de una sociedad si los interesados no se ponen de acuerdo en el nombramiento;

³⁹ Op. Cit., pág. 647.

2.- Cuando el juez es uno de los órganos que intervienen por mandato legal en la formación de un acto jurídico. Ejemplo. el juez, junto con el Consejo de Familia autoriza la celebración de un acto.

3.- Cuando el juez interviene para que un acto jurídico sea eficaz y su intervención es preventiva, es decir, anterior a la celebración del acto. Ejemplo, la mujer casada necesita autorización judicial para contratar con su marido;

4.- Cuando el juez interviene posteriormente a la celebración del acto, para que éste tenga eficacia legal. Aprobación de la escritura constitutiva de una sociedad mercantil”.⁴⁰

Es importante mencionar que para nuestro Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, “la jurisdicción voluntaria comprende los actos en que por disposición de la ley o a voluntad de los interesados se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 893 de la ley de la materia”⁴¹; de lo que podemos deducir que la ley autoriza a los particulares para promover actos de jurisdicción voluntaria sin poner otro límite al ejercicio de ese derecho, que el de que no haya cuestión entre partes, es decir, litigio de allí que se acuda en vía de jurisdicción voluntaria para llevar a cabo actos de especies muy diversas, que corresponden a las funciones notariales, y en ocasiones a las de la autoridad administrativa.

La jurisdicción voluntaria no tiene una tramitación rigurosa. Así el artículo 897 del Código de Procedimientos Civiles, en su primer párrafo establece: “el juez podrá variar o modificar las providencias

40 Op. Cit., pág. 648.

41 Código de Procedimientos Civiles Para El Distrito Federal, Ediciones Fiscales, Primera Edición, Enero del 2001.

que dictare sin sujeción estricta a los términos y formas establecidas respecto de la jurisdicción contenciosa”.

En la jurisdicción voluntaria si a la solicitud promovida se opusiere parte legítima después de efectuado el acto de la jurisdicción voluntaria se reservará el derecho al opositor para que lo haga valer en la vía y forma que corresponda, de conformidad a lo establecido en el artículo 896 del Código de Procedimientos Civiles.

Por regla general, las resoluciones dadas en jurisdicción voluntaria no producen preclusión procesal. Así se infiere del artículo supradicho, que autoriza al juez a variar o modificar las providencias que dictare. Sin embargo, agrega la siguiente restricción: “No se comprenden en esta disposición los autos que tengan fuerza de definitivos y contra los que no se hubiere interpuesto recurso alguno, a no ser que se demostrara que cambiaron las circunstancias que afectan el ejercicio de la acción”.⁴²

La ley llama a las resoluciones que pronuncia el juez en vía de jurisdicción voluntaria, providencias y no sentencias, (artículos 897 y 898), lo que demuestra que no les atribuye las características de una sentencia, no obstante lo cual admite que se interponga en contra de ellas el recurso de apelación;

La jurisdicción voluntaria termina si se opone a ella parte legítima, en cuyo caso hay reversión a la vía sumaria, siempre que la oposición no se funde en la negativa del derecho de la persona que promovió la jurisdicción voluntaria. si se funda en esta negativa, al

⁴² Código de Procedimientos Civiles Para El Distrito Federal, Ediciones Fiscales, Primera Edición, Enero del 2001.

reversión es al juicio que corresponda, según la naturaleza del derecho controvertido.

La oposición se desechará de plano cuando lo haga quien no sea parte legítima, o cuando se haga después de que se efectuó el acto de jurisdicción voluntaria (artículo 896 del Código de Procedimientos Civiles).

En la materia que nos concierne, la jurisdicción voluntaria entre otros casos procede para:

1.1.- NOTIFICACION DEL DERECHO DEL TANTO, el cual lo encontramos regulado en el artículo 2448 - J del Código Civil, el cual establece que el propietario del inmueble arrendado que decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos ante un tercero en los siguientes términos:

I.- El propietario debe dar aviso por escrito al arrendatario para externarle su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa.

II.- El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para dar su aviso por escrito al arrendador, en el cual manifestarán su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia en los términos y condiciones de la oferta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, el cual a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días; si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.”⁴³

⁴³Código Civil Para el Distrito Federal Ediciones Fiscales, Primera Edición, Enero del 2001

Como podemos observar tratándose del derecho del tanto el legislador especifica un catálogo de requisitos para su ejercicio cuando el arrendamiento es de casa habitación, lo que el legislador manifiesta en este precepto es el que los arrendatarios tengan la opción de comprar las habitaciones que rentan.

1.2.-NOTIFICACION DE TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, de acuerdo a lo que dispone el artículo 2478 del Código Civil, el cual establece el caso de que "en los arrendamientos ya sean de predios rústicos o urbanos que no se hubieren celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico."⁴⁴

1.3.- NOTIFICACIÓN DE CAMBIO DE PROPIETARIO, A QUIÉN SE LE VA A PAGAR LAS RENTAS Y NUEVO DOMICILIO PARA EL PAGO DE RENTAS, es decir, esto es para el caso de que se transmita la propiedad del predio arrendado, en este caso se continuará con el arrendamiento en los mismos términos, en cuanto al pago de las rentas el arrendatario tendrá la obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en se le notifique judicial o extrajudicialmente ante notario o ante dos testigos el otorgamiento de dicho título de propiedad.

1.4.- NOTIFICACIÓN DEL DOMICILIO PARA EL PAGO DE RENTAS, nos remitiremos a lo establecido en el artículo 2427 del Código Civil:

⁴⁴ Código Civil Para el Distrito Federal Ediciones Fiscales, Primera Edición, Enero del 2001.

“ La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario”.

Podemos decir que aplicando la naturaleza de la jurisdicción voluntaria, es un aviso indubitable por medio del cual se le hace saber al arrendatario el lugar donde deben ser pagadas las rentas a falta de convenio y así por medio de este acto probar dicho hecho.

2.- DILIGENCIAS DE MEDIOS PREPARATORIOS.

2.1 A JUICIO DE TERMINACION DE CONTRATO.

Este acto prejudicial o que es lo mismo este tipo de Medio Preparatorio lo encontramos regulado en el Título Quinto del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, cabe mencionar que de este tipo de Medio Preparatorio, el cual es muy utilizado en materia de Arrendamiento Inmobiliario, que es la materia que nos atañe, no hay información teórica al respecto, por lo que me enfocare a desarrollarlo de manera práctica.

Ya entrando en materia, los Medios Preparatorios nos sirven para preparar el “Campo de Batalla”, por así decirlo ya que en la materia que nos concierne nos es de utilidad para dos cosas o cuestiones litigiosas:

- 1.- Para Acreditar la Relación Contractual y;
- 2.- Para Acreditar la Calidad o Posesión.

Es decir, de manera práctica yo tengo celebrado un contrato de Arrendamiento Inmobiliario con otra persona respecto de un local comercial, por tiempo determinado, pero este contrato lo celebramos de forma verbal, digamos que no existe un contrato establecido por escrito,

por lo que para poder yo darlo por terminado judicialmente hablando es necesario primeramente Acreditar la Relación Contractual, y así establecer e identificar a las partes, esta relación la vamos a acreditar mediante la prueba confesional (309 y 322 del C. P. C.), con la cual en la audiencia de ley se presentan las partes a absolver posiciones y así al termino de este Medio Preparatorio se Acredite dicha Relación Contractual.

Como artículos reguladores del Procedimiento encontramos al artículo 194 del Código de Procedimientos Civiles que a la letra dice:

“ Al pedirse la diligencia preparatoria debe expresarse el motivo porque se solicita y el litigio que se trata de seguir o que se teme.”

Y el artículo 199 que establece lo siguiente:

“ Promovido el juicio, el tribunal, ha solicitud del que hubiere pedido la preparación, mandará agregar las diligencias practicadas para que surtan sus efectos”.⁴⁵

Una vez acreditada nuestra relación podemos presentar nuestro Medios Preparatorios como prueba fehaciente de que existe nuestra Relación Contractual y así poder irnos mediante la vía de Controversia de Arrendamiento a demandar la Terminación de nuestra Relación Contractual o podíamos decirlo de otra manera, la Terminación de nuestro contrato.

2.2.- A JUICIO EN GENERAL.

⁴⁵ Código de Procedimientos Para el Distrito Federal Ediciones Fiscales, Primera Edición, Enero del 2001.

Para iniciar y proseguir un juicio debidamente, es necesario tener en cuenta, como elementos esenciales del mismo:

- “1.- El escrito de demanda.
- 2.- La competencia del Juez.
- 3.- La personalidad de las partes.
- 4.- Su legitimación en la causa, la de terminación, y en su caso, el valor de la cosa debida.
- 5.- El Título fundatorio de la acción.

Requisitos sin los cuales la relación procesal no puede constituirse ni proseguirse en debida forma.”⁴⁶

La ley ha otorgado diversos medios que tienen el nombre de actos prejudiciales, o de actos preparatorios del juicio, lo primero porque se llevan a cabo antes de iniciarse este último, y lo segundo, porque son presupuestos, como queda dicho, del propio juicio.

Respecto de la competencia, la ley no ha fijado ningún medio preparatorio que se refiera a ella directamente, pero contiene reglas para determinar el monto de la cosa que va a demandarse, del cual deriva la competencia del tribunal, por razón de la cuantía.

Con relación a la “personalidad y a la legitimación”⁴⁷ en la causa, el artículo 193 del C.P.C. en su fracción I, ordena: “El juicio podrá prepararse pidiendo declaración bajo protesta el que pretende demandar, de aquél contra quien se propone dirigir la demanda acerca de algún hecho relativo a su personalidad o a la calidad de su posesión que tiene del bien dado en arrendamiento, esto es para acreditar la relación contractual.”⁴⁸

⁴⁶ Pallares Eduardo, “DERECHO PROCESAL CIVIL”, Iia Edición, Edi Porrúa, México 1985

⁴⁷ LEGITIMACIÓN: es el derecho que se tiene para demandar.

PERSONALIDAD: todo el que, conforme a la ley, este en pleno ejercicio de sus derechos civiles, puede comparecer en juicio.

⁴⁸ Código de Procedimientos Civiles Para el Distrito Federal, Ediciones Fiscales, México 2001.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En la materia que nos concierne, aplicando lo establecido en el artículo que antecede y sirviéndonos como fundamento en materia de arrendamiento, los medios preparatorios son utilizados para acreditar:

- 1.- La posesión o tenencia que se tiene sobre bienes inmuebles.
- 2.- Para acreditar la relación contractual.

Es decir, el futuro actor pretende por vía judicial establecer cual es la posesión o tenencia del supuesto demandado sobre un bien inmueble.

En lo relativo a acreditar la relación contractual, nos referiremos para el caso de que se haya celebrado un contrato verbal de arrendamiento y los supuestos arrendador y arrendatario deberán de probar la autenticidad de dicho contrato así como la voluntad de ambas partes para celebrarlo.

Lo descrito anteriormente lo podemos apoyar en lo descrito en la siguiente Tesis Jurisprudencial:

“ARRENDAMIENTO. CONTRATO DE. LOS MEDIOS PREPARATORIOS A JUICIO SON SUFICIENTES PARA ACREDITARLO: Es correcta la determinación del juez al estimar que con las copias certificadas relativas a los medios preparatorios de juicio se determina la existencia del contrato de arrendamiento, y si bien es cierto que el documento idóneo lo es el contrato respectivo, no menos lo es que el contrato también es susceptible de celebrarse verbalmente o cuando por otros medios se llega a su autenticidad y voluntad, demostrándose así la legitimación activa del demandante para promover el juicio ordinario, ya que no es necesaria la presentación del contrato para la procedencia de la demanda”.

Octava Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomó: VI Segunda Parte - 2

Página: 451

COMPETENCIA DE LOS JUECES PARA CONOCER DE LOS MEDIOS PREPARATORIOS EN GENERAL.- La establece el artículo 162, que dice: "Es juez competente: . . . para los actos preparatorios del juicio, será competente el juez que lo fuere para el negocio principal . . ."

FACULTADES DISCRECIONALES DEL JUEZ EN LOS MEDIOS PREPARATORIOS .- por ser simples medios preparatorios y no juicios formales, la ley concede al juez ciertas facultades discrecionales., las otorgan el artículo 195 del Código de Procedimientos Civiles que dice: "El juez puede disponer lo que crea conveniente, ya para cerciorarse de la personalidad del que solicita la diligencia preparatoria, ya de la urgencia de examinar a los testigos . . ."

RECURSOS CONTRA LA RESOLUCIÓN QUE NIEGUE O CONCEDA LA MEDIDA PREPARATORIA.- Cabe el recurso de apelación contra el que la niega y ninguno contra el que la conceda, pero el legislador incurrió en el error de concederla en el primer caso, en ambos efectos, cuando no hay nada que suspender dado que se niega el medio preparatorio.

PRUEBAS QUE PUEDEN RENDIRSE ANTES DEL JUICIO.- El artículo 193 las enumera y, tanto por esta circunstancia, como porque se trata de excepciones a la regla general, el mencionado precepto debe ser interpretado restrictivamente, es decir, no es lícito autorizar la rendición de otras pruebas que las que él enuncia. Son tan sólo la confesional y la testimonial. A la primera se le conoce en la

doctrina con el nombre de declaración jurada, cuenta habida de que antes y por lo menos en la legislación mexicana, había de rendirse previo juramento, que las Leyes de Reforma han sustituido por la simple protesta de decir verdad.

3.- JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

Existía también el JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO, éste es un juicio que, como su nombre lo indica, su tramitación se regula en forma especial y totalmente independiente, que sigue sus propias reglas y requisitos especiales; si este juicio estaba siendo tramitado con anterioridad a las reformas establecidas por los Decretos del 21 de julio y 23 de septiembre de 1993, se continuará tramitando sin modificación alguna hasta su conclusión.

Con las citadas reformas establecidas por los Decretos del 21 de julio de 1993 establece lo siguiente:

“Artículo Primero, El presente decreto entrará en vigor a los 90 días de su publicación en el Diario Oficial de la Federación”.

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

“Artículo Tercero, Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite, se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto”.

Y del 23 de septiembre de 1993, que establece lo siguiente:

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

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

1.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993.

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

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

El Juicio Especial de Desahucio quedó derogado respecto a inmuebles arrendados de uso distinto al habitacional; si su uso era el destinado a la habitación, este juicio seguirá vigente siempre que el contrato de arrendamiento haya sido celebrado antes del 19 de octubre de 1993, de conformidad al transitorio tercero del Decreto del 23 de septiembre de 1993, por lo que puede interponerse en cualquier momento en estos casos, cuando se cumplan con los requisitos necesarios establecidos en el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles que establece:

“Que la demanda se funde en la falta de pago de 2 o más mensualidades y que se acompañe con el contrato escrito o de haberse cumplido el arrendamiento por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio del juicio.”⁴⁹

⁴⁹ Código de Procedimientos Civiles Para el Distrito Federal, Ediciones Fiscales, México 2001.

4.- JUICIO ORDINARIO CIVIL.

El juicio ordinario civil se utiliza en todas aquellas controversias que no tienen una tramitación especial conforme a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles en su artículo 255 al 277.

En esta vía se pueden distinguir varias etapas o fases procesales las cuales a continuación describiré:

“A.- ETAPA EXPOSITIVA.

Se integra por la demanda, el emplazamiento y traslado de la misma, la contestación y, en su caso, la reconvencción interpuesta por el demandado y su contestación.

B.- ETAPA DE DEPURACIÓN, CONCILIACIÓN Y DE EXCEPCIONES PROCESALES.

Se lleva a cabo en la audiencia previa de conciliación y de excepciones procesales que realiza una vez contestada la demanda, acusada la rebeldía por no hacerlo o, en su caso, contestada la reconvencción. En ésta, el juez debe:

1.- Examinar la legitimación procesal, en el caso de que las partes no actúen por propio derecho, sino a través de apoderados o representantes.”⁵⁰

2.- Procurar la conciliación, proponiendo alternativas de solución, para que los interesados lleguen a un convenio que resuelva el conflicto, el cual, una vez aprobado, se elevará a la categoría de cosa juzgada.

⁵⁰ Briseño Sierra Humberto, “BIBLIOTECA DE DERECHO PROCESAL”, Edi. Oxford University Press, México 1999, pág. 54.

3.- Depurar el procedimiento, procediendo a examinar y resolver las excepciones procesales no subsanables por los interesados, en caso de no haber podido conciliar las partes.

“C.- ETAPA PROBATORIA.

En esta etapa del proceso, el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado sus excepciones. El que afirma está obligado a probar y el que niega, sólo cuando la misma implica la afirmación expresa de un hecho o cuando la negativa fuere un elemento de la acción. Esta etapa consta de cuatro partes las cuales son.

1.- Ofrecimiento: Se realiza dentro de un periodo de diez días, el cual se inicia a partir del día siguiente a que surte efectos, para todas las partes, la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba, el cual debe dictarse el mismo día en que se celebró la audiencia previa de conciliación y de excepciones procesales (si el juicio no se termina por convenio o sobreseimiento), o a más tardar el día siguiente. Los medios de prueba, por lo general, deben ser propuestos en esta fase y deben relacionarse con cada uno de los puntos controvertidos: expresar con claridad cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar, y razonar porque el oferente estima que con dicho medio demostrará sus afirmaciones (pertinencia de la prueba), en la inteligencia de que puede ofrecer cualquiera, a excepción de los prohibidos por la ley o los contrarios a la moral. No obstante, para conocer la verdad de los hechos el juzgador puede valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento.”⁵¹

“2.- Admisión: Al día siguiente de haber concluido el periodo de ofrecimiento, el juez debe dictar resolución en la que determine las pruebas que se acepten sobre cada hecho.

⁵¹ Op. Cit. pag. 54

Puede limitar el número de testigos, desechar aquellas contrarias al derecho o a la moral, o sobre hechos que no han sido controvertidos por las partes, imposibles o notoriamente inverosímiles, así como aquellas que no fueron ofrecidas cumpliendo con los requisitos que la ley exige para su ofrecimiento o se propusieron en forma extemporánea.

3.- Preparación: Una vez admitidas las pruebas, el juez debe ordenar la preparación de aquellas cuya naturaleza así lo justifica, citando a las partes, testigos y peritos, solicitando informes a las autoridades, girando exhortos, etc. En los procedimientos ordinarios el juez es el encargado de realizarla, pero en algunos casos y para diversos juicios especiales, a efecto de agilizar el desahogo de pruebas, éstas quedan a cargo de las partes.

4.- Desahogo. se lleva a cabo ante el juez de la causa en al audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, la cual tiene carácter público y se realiza con la presencia del secretario de acuerdos, las partes, las cuales pueden estar asistidas por su abogado, los peritos, los testigos y demás personas que por disposición de la ley deben intervenir: en su inicio se determina quiénes deben permanecer en el salón y quiénes en lugar separado, para ser introducidos en su oportunidad. La audiencia se debe celebrar ya sea que concurren o no las partes y estén presentes o no los testigos, peritos o abogados.”⁵²

D.- ETAPA DE ALEGATOS.

Una vez desahogadas las pruebas en la misma audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, se dará derecho a las partes para que en forma verbal aleguen personalmente o por medio de sus abogados o

apoderados. Los alegatos deberán ser breves y concisos. No se puede hacer uso de la palabra por más de un cuarto de hora, y debe hacerlo primero el actor, posteriormente el demandado y por último el Ministerio público, en los casos en que intervenga.

“E.- ETAPA RESOLUTIVA.

Se integra con la sentencia, que es la decisión judicial sobre los puntos controvertidos, la cual debe ser clara, precisa y congruente con las pretensiones aducidas por las partes; tiene que condenar o absolver al demandado y decidir todos los puntos litigiosos. Debe dictarse y mandarse notificar por publicación en el Boletín Judicial en un plazo de quince días contados a partir de la fecha de citación para sentencia, y sólo cuando el tribunal examine asuntos voluminosos, podrá disfrutar de un plazo ampliado de ocho días.

F.- ETAPA EJECUTIVA.

Después de dictada la sentencia, si ésta ha sido declarada firme, si sus resolutivos imponen a la parte condenada la obligación de hacer, dar o abstenerse de realizar una conducta y si la parte condenada no la cumple voluntariamente, se inicia esta etapa o vía de apremio, que tiene como finalidad lograr su ejecución coactiva. La ejecución de la sentencia la llevará a cabo el juez que conoció del negocio, concediendo al deudor un término improrrogable de cinco días para que la cumpla (si en la sentencia no se fijó un término para ello) y en caso de no hacerlo, se procederá al embargo de bienes bastantes para cubrir las prestaciones adeudadas, los que se pondrán en remate para que con su producto se haga pago al vencedor.”⁵³

5.- CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A CASA HABITACIÓN.

⁵³ Op. Cit., pág. 55

Este tipo de arrendamiento, se encuentra regulado dentro del Título Sexto.- Del arrendamiento. Capítulo IV, de nuestro Código Civil vigente y lo abarca el artículo 2448, en sus incisos A, B, C, E, F, G, H, J y K.

El artículo 2448 establece que:

“Las disposiciones contenidas en los artículos 2448 - A, 2448 - B, 2448 - G y 2448 - H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.”⁵⁴

Tanto en el artículo anterior como en los subsiguientes artículos 2448 - A y 2448 - B, se refleja la intención del legislador de cumplir con lo establecido por el artículo 4º de nuestra Constitución en lo relativo a que:

“Toda familia tiene derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.”⁵⁵

Destaca el ánimo de establecer una relación más sana y justa entre el arrendador y arrendatario, a través de su relación contractual, haciendo hincapié en las condiciones de habitabilidad e higiene, no sólo en cuanto a los bienes del arrendatario, sino también en cuanto a su salud y la de las personas que cohabiten el inmueble, que generalmente podemos decir que se trata de sus hijos y familiares más cercanos, por lo que la falta de estas condiciones, será imputable al arrendador, haciéndolo responsable de los daños y perjuicios que pudiesen causarse.

⁵⁴ Código Civil Para El Distrito Federal, Ediciones Fiscales, Primera Edición, Enero del 2001.

⁵⁵ Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, Edi. Porrúa, México 1999.

Además, para el caso de que el arrendador contemplara el contravenir a lo establecido por estas normas y fuesen aceptadas por el arrendatario, ya fuese por ignorancia o necesidad, el mismo artículo contempla que este hecho no invalida el contrato, sino que simplemente los pactos contrarios a ellos se tienen por no puestos.

Los artículos 2448 - C, 2448 - E, 2448 - F, 2448 - G y 2448 - H citan:

“Que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para ambas partes, salvo pacto en contrario y que el pago de la renta deba hacerse desde el día de entrega del inmueble en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

La falta de formalidad del contrato se imputará al arrendador, señalándose en dicho precepto las estipulaciones mínimas que debe contener y que el arrendador deberá registrarlo ante la autoridad competente (Que es la Tesorería del Distrito federal), entregando copia registrada al arrendatario quien tendrá acción para demandar el registro mencionado y entrega de su copia en caso de incumplimiento, y también tendrá derecho a registrarla.”

Que este tipo de arrendamiento no termina por la muerte del arrendatario, sino que el cónyuge, él o la concubina, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario, sin ser aplicable lo anterior, cuando se trate de personas que no estén en esta situación.

Nuevamente podemos observar el ánimo del legislador de a garantizarle al arrendatario sus derechos frente al arrendador con la mayor justicia y equidad posible, al asegurarle el poder conservar la vivienda por un tiempo determinado, pagando la renta dentro de plazos convenidos, y más aún, otorgándole el que se le registre el arrendamiento ante autoridad competente, reconociendo el estado de este modo, al arrendamiento mismo, no sólo protegiéndolo únicamente a él (arrendatario), sino a su familia, al establecer que ésta será la subrogatoria de sus derechos y obligaciones con respecto al arrendamiento del inmueble al momento de su fallecimiento, siempre y cuando hayan vivido junto con él en dicho inmueble antes de el momento de su fallecimiento.

Los artículos 2448 - J y 2448 - K mencionan:

“El derecho de preferencia que debe tener el arrendatario frente a cualquier otro tercero, en caso de que el arrendador decida enajenar el inmueble materia del arrendamiento. Esto es lo que se denomina “Derecho del Tanto”.

“El arrendador debe dar aviso al arrendatario de su deseo de vender el inmueble por escrito, y de las condiciones, términos, precio y modalidades de la compraventa, el arrendatario deberá responder a la oferta dentro de los quince días siguientes, por escrito, exhibiendo las cantidades si es que acepta la oferta; lo anterior se repite si el arrendador cambia los términos de la oferta inicial, siempre que el incremento o decremento del precio sea más de un diez por ciento. Si el arrendatario no cumple con las anteriores condiciones, precluirá su derecho.”⁵⁷

Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en

condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.

Si la compraventa se realiza sin respetar este derecho, el arrendatario puede demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses, esta acción prescribirá sesenta días después de que se entere de la compraventa.

Si existen varios arrendatarios que quisiesen comprar el inmueble, será preferido el que haya vivido por más tiempo en su parte del inmueble, y si todos tienen el mismo tiempo, el primero que exhiba las cantidades convenidas, será el que tenga el mejor derecho.

PROCEDIMIENTO DE CONTROVERSIAS DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A CASA HABITACIÓN.

Le son aplicables las disposiciones del Título Décimo Sexto Bis., del artículo 957 al 968 de conformidad al artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles.

Este procedimiento se inicia con la exhibición de la demanda junto con el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito.

“Una vez admitida la demanda, se correrá traslado de ella a la parte demandada y se le emplazará para que en un término de cinco días la conteste, y si el demandado opone una reconvención, se correrá traslado con ella al actor a fin de que, a su vez, la conteste dentro del término de cinco días y si opone excepciones de litispendencia,

conexidad o cosa juzgada, también se dará vista con ellas al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportunas.

En el caso de que se deje de contestar, se presumirán CONFESADOS los hechos de la demanda, sin embargo, se tendrá por contestada en sentido NEGATIVO cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas, cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas destinadas para habitación, cuando el demandado sea el inquilino, y en los casos en que el emplazamiento se hubiera hecho por edictos.”⁵⁸

Hecho lo anterior, el juez señalará fecha y hora para la celebración de una audiencia previa de conciliación dentro de los cinco días siguientes, y si una u otra parte no asiste sin causa justificada, el juez impondrá al que no acudió una multa.

Si ambas partes asistieren, el juez examinará las cuestiones de las pretensiones de las partes procurando que las partes lleguen a un acuerdo, si lo hacen, se celebrará el convenio respectivo, y previa aprobación del juez, tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose por terminado el juicio.

En caso de desacuerdo entre las partes, se continuará con la audiencia y el juez examinará, en su caso las excepciones interpuestas y dictará una resolución que será apelable en el efecto devolutivo.

“Concluida la audiencia anterior, el juez abrirá el juicio a prueba, a las partes se les concederá un término de diez días para su debido ofrecimiento.

58 Op. Cit. pág. 37

Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del periodo de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes para una audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, en donde al juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos en juicio y se desahogarán en la audiencia en el orden que el juez determine. atento a su estado de preparación;

Posteriormente, se oirán los alegatos de las partes y por último, el juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia.”⁵⁹

Los incidentes no suspenderán el procedimiento, pero la resolución deberá pronunciarse en al audiencia incidental.

La Sentencia Definitiva pronunciada en autos, será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo. Las apelaciones deberán interponerse en la forma y términos previstos por el Título Décimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles.

En todo lo no previsto, regirán las reglas generales del Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones anteriores.

6.- JUICIO DE CONTROVERSI A DE ARRENDAMIENTO.

⁵⁹ Código de Procedimientos Civiles Para El Distrito Federal, Ediciones Fiscales, Primera Edición, Enero del 2001.

El procedimiento del juicio de arrendamiento inmobiliario ha sido modificado en múltiples ocasiones, al igual que el derecho en general. Estos cambios se deben a la respuesta de los legisladores a las demandas del pueblo, como nos lo explica el maestro ⁶¹Carlos Arellano García:

“Del agravamiento de la situación económica de la clase inquilinaria, en virtud del encarecimiento de la vida, derivado tal encarecimiento de la pérdida del valor adquisitivo del peso mexicano por la espiral inflacionaria y en respuesta al clamor de los inquilinos porque se expidieran normas tutelares . . .”⁶¹

De las últimas de estas modificaciones, está el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, el veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres, por el que se reformaron, adicionaron y derogaron diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia federal, así como disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley federal de Protección al consumidor, que conforme a su Transitorio Primero, entraría en vigor a los 90 días de su Publicación en el propio Diario Oficial de la Federación, es decir, el 19 de octubre de 1993.

A partir de él todos los contratos celebrados con posterioridad a la entrada en vigor del mismo, se tramitarían conforme a las reformas que establecía, y los juicios y procedimientos en trámite con anterioridad, se seguirían rigiendo por las disposiciones anteriores a la entrada de su vigencia.

⁶⁰ Arellano García, Carlos “PROCEDIMIENTOS CIVILES ESPECIALES”. Edi. Porrúa, 1a Edición, México 1987

Este primer Decreto fue afectado por un Segundo Decreto, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993, que modificó a los Transitorios publicados en el Decreto anterior referente a la entrada en vigor del mismo que sería postergada hasta el 19 de octubre de 1998, salvo los siguientes casos en los que se aplicaría a partir del 19 de octubre de 1993, que son los casos cuando se trata de inmuebles que:

I.- No se encontraran arrendados al 19 de octubre de 1993:

II.- Se encontraran arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que fueran para uso distinto del habitacional.

III.- Que su construcción fuese nueva, siempre que el aviso de terminación fuese posterior al 19 de octubre de 1993.

Los juicios que se encontrasen en ese momento en trámite y los que se iniciarían antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas, siempre que se encontrasen dentro de los presupuestos mencionados arriba, se regirían hasta su conclusión por las disposiciones vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993, es decir, por el procedimiento como originalmente se encontraba antes de la publicación de estos Decretos.

CAPITULO III: LA PRUEBA EN GENERAL.

1.- CONCEPTO DE PRUEBA.

Antes de estudiar cómo se ofrecen y cómo se desahogan las pruebas, debemos entender primeramente su concepto, clasificación de prueba, así como también ver cuales son sus principios rectores que informan toda la carga de la prueba.

La palabra prueba, en sentido estrictamente gramatical, expresa la acción y efecto de probar, y también el argumento, razón, instrumento u otro medio con que se pretende mostrar y hacer patente la verdad o falsedad de una cosa.

Según algunos autores, etimológicamente la palabra prueba proviene del adverbio probé, que significa honradamente, por considerarse que obra honradamente el que prueba lo que pretende: o según otros, proviene de la palabra probandum, que significa probar, experimentar, recomendar, hacer fe patentizar, según lo expresan varias leyes del Derecho Romano.

Enfocándonos a la materia del derecho, encontramos múltiples conceptos de prueba, de los cuales considero sobresalientes los que a continuación se citan:

Castillo Larrañaga y De Pina Vara, apunta que por PRUEBA se entiende:

“La averiguación que se hace en juicio de alguna cosa dudosa, o bien la producción de los actos o elementos de convicción que somete

el litigante, en la forma que la ley previene, ante el juez del litigio, y que son propios, según derecho, para justificar la verdad de los hechos alegados en el pleito.”⁶¹

El maestro Eduardo Pallares establece en su Diccionario Procesal Civil:

“PRUEBA (Naturaleza de la prueba) probar es producir un estado de certidumbre en la mente de una o varias personas respecto de la existencia o inexistencia de un hecho, o de la verdad o falsedad de una proposición. La prueba judicial puede definirse como la cosa o el hecho, autorizados por la ley, para evidenciar la existencia o inexistencia de los hechos controvertidos o de la norma jurídica cuando ésta no debe ser conocida por el juez.”⁶²

El Doctor José Ovalle Fabela nos manifiesta, en relación al concepto de la prueba que:

“En sentido estricto, la prueba es la obtención del cercioramiento del juzgador sobre los hechos cuyo esclarecimiento es necesario para la resolución del conflicto sometido a proceso.” En este sentido la prueba es al verificación o confirmación de las afirmaciones de hecho expresadas por las partes. “En sentido amplio, también se designa como prueba a todo el conjunto de actos desarrollados por las partes, los terceros y el propio juzgador con el fin de lograr el cercioramiento de éste sobre los hechos controvertidos u objeto de la prueba.”⁶³ En este sentido, se aluden a los actos de prueba tanto de las partes como de los terceros.

Por otra parte también, se suele denominar pruebas a los medios

⁶¹ Castillo Larrañaga y De Pina, Rafael. Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, 5a Edición, 1961. Págs. 239y 240.

⁶² Pallares Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, 1973. Págs. 657, 658, 659

⁶³ Ovalle Fabela, José. Teoría General del Proceso. Editorial Harla. México, 1991. Págs 305 y 306.

- Instrumentos y conductas humanas - con los cuales se pretende lograr la verificación de las afirmaciones de hecho.

Así se habla de la prueba confesional, la prueba testimonial, al ofrecimiento de pruebas, etc.

Como puede apreciarse, ninguno de los conceptos antes citados se oponen entre sí, subrayan todos la necesidad de llegar a un cercioramiento de los hechos controvertidos ante un juez, actividad que queda reservada a las partes en litigio, cuya dilucidación es necesaria para la resolución del conflicto sometido a proceso, además se infiere que sólo pueden ser objeto de ella los hechos y no el derecho, según así lo establecido por el artículo 284 del Código de Procedimientos Civiles que a la letra dice: " Sólo los hechos estarán sujetos a prueba, así como los usos y costumbres en que se funde el derecho."

Todo lo anterior, se confirma con lo establecido por el artículo 278 del Código de Procedimientos Civiles al establecer respecto al objeto de la prueba:

"Para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos, puede el juzgador valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral."

Con estas bases, podemos afirmar que la materia relativa a la prueba compone una de las partes que con mayor peso cimienta el Derecho Procesal.

El mismo Código de Procedimientos Civiles le confiere gran

importancia al establecer en el artículo 283 que "Ni la prueba en general ni los medios de prueba establecidos por la ley son renunciables", pues es el modo de dejar a una persona en estado de indefensión, y a su vez, soslayando abusos de parte de terceros en su persona o en sus bienes.

Otra situación sería que por negligencia de un abogado patrono se dejasen de ofrecer las pruebas que en derecho corresponden dentro del término que la ley establece para tal efecto o en el momento procesal oportuno que sería de diez días en el Juicio Ordinario Civil y en el Procedimiento de Fincas Urbanas destinadas a la habitación es de diez días despues de que se abre el juicio a prueba despues de la audiencia de prueba y alegatos. es decir la audiencia de ley, y en este caso traeria consigo que una acción que ejerce la aprte actora o excepción que ejerce la parte demandada fueran declaradas improcedentes , trayendo consigo la absolución en un juicio o la condena en caso de ser inocente el demandado.

2.- MEDIOS DE PRUEBA

Ahora bien, aclarado lo que se entiende por "prueba" , hay que especificar lo que se entiende como " medios de prueba":

"La denominación de medios de prueba corresponde a las fuentes de donde el juez deriva las razones (motivos de prueba) que producen mediata o inmediatamente su convicción."⁶⁵

El artículo 289 del C.P.C. establece al respecto:

"Son admisibles como medios de prueba aquellos elementos que

⁶⁵ Op. Cit. Castillo Larrañaga y De Pina Vara, pág. 265

puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos.”⁶⁶

La anterior afirmación nos deja abiertas las puertas a cualquier tipo de prueba que convenga ofrecerse, siempre que no estén prohibidas por la ley ni falten a la moral o al derecho.

A pesar de esto, dentro de los principios que establece el propio C.P.C. en el capítulo referente a las pruebas en particular encontramos la regulación de algunas de éstas, en específico:

“De la prueba INSTRUMENTAL, también llamada DOCUMENTAL, artículos del 327 al 345.

De las FOTOGRAFÍAS, COPIAS FOTOSTATICAS y demás elementos, artículos del 373 al 375.

De la prueba CONFESIONAL, artículos del 308 al 328.

De la prueba TESTIMONIAL, artículos del 356 al 372.

De la prueba PERICIAL, artículos del 346 al 353.

Del RECONOCIMIENTO O INSPECCIÓN JUDICIAL, artículos 354 y 355.

De las PRESUNCIONES, artículos del 379 a 384.”⁶⁷

Como puede apreciarse, el legislador buscó seleccionar los medios de prueba que ha considerado de mayor eficacia y menos expuestos a error, creyendo que serán de utilidad a los jueces y tribunales para acercarse lo más posible a la verdad, por lo que difícilmente se hallará fuera de éstas, ninguna otra prueba.

Aunque el artículo 298 del Código de Procedimientos Civiles, establece que el juez admitirá cualquier medio de convicción con la única salvedad de que no sea contraria a la moral y al derecho

3.- CLASIFICACIÓN DE LA PRUEBA.

Esta clasificación es puramente doctrinal, por lo que se hallarán autores que la dividen en distintas ramificaciones añadiendo o suprimiendo otras. para mayor claridad al respecto, citare al maestro Eduardo Pallares por considerar a su clasificación de los medios de prueba como una de las más claras y concisas:

Los medios de prueba se clasifican en los siguientes grupos:

“1.- DIRECTAS O INMEDIATAS. que son aquellas que producen el conocimiento del hecho que se trata de probar sin intermediario de ningún género. Las mediatas o indirectas son sus contrarias.

2.- PRUEBAS REALES, que consisten en cosas y son contrarias a las personales producidas por las actividades de las personas. Cabe advertir que las personas, cuando son objeto de una inspección judicial constituyen un medio de prueba real.

3.- ORIGINALES Y DERIVADAS, este grupo pertenece a las pruebas documentales. Los autores modernos consideran como original el primer documento que se otorga respecto del acto jurídico, y como derivados de él sus copias.

4.- PRECONSTITUIDAS Y POR CONSTITUIR, las primeras son las que se han formado o constituido antes del juicio, y las segundas las que se llevan a cabo en el mismo juicio.

5.- PLENAS, SEMI - PLENAS Y POR INDICIOS, se llama prueba plena la que por si misma obliga al juez a tener por probado el hecho a que ella se refiere y hace fe contra todos. La semi - plena o incompleta no basta por si sola para producir ese efecto, y necesita

unirse a otras para ello. La prueba por indicios produce una simple probabilidad de la existencia o inexistencia de los hechos litigiosos.

6.- **NOMINADAS O INNOMINADAS.** las primeras tienen nombre y están, no sólo admitidas, sino reglamentadas por la ley. Las segundas son sus contrarias y deberán aplicarse a ellas los preceptos relativos a la prueba nominada que tenga más analogía con la innominada.

7.- **PERTINENTES E IMPERTINENTES.** las primeras conciernen a los hechos controvertidos que mediante ellas quieran probarse. Las impertinentes se refieren a hechos no controvertidos.

8.- **IDÓNEAS E INEFICACES,** las primeras son eficaces, son bastantes para probar los hechos litigiosos; las ineficaces carecen de esa idoneidad.

9.- **ÚTILES E INÚTILES,** las útiles o necesarias conciernen a hechos controvertidos; las inútiles conciernen a hechos sobre los cuales no hay controversia.

10.- **CONCURRENTES,** son varias pruebas que concurren a probar determinado hecho; singulares las que no están asociadas con otras para ese efecto.

11.- **INMORALES Y MORALES,** no es fácil precisar en que consisten las pruebas inmorales porque acontece que actos o palabras que en la vida diaria se consideran inmorales, pueden no serlo en el procedimiento judicial. La moralidad de la prueba radica, no en el hecho material en que consiste, sino en la intención contraria a los principios de la ética que la produzca.

12.- HISTÓRICAS Y CRÍTICAS. se entiende por pruebas históricas. las que reproducen de algún modo el hecho a probar como son: la prueba de confesión, documental, testigos, inspección judicial, fama pública. Las pruebas críticas no reproducen el hecho a probar, sino que demuestran la existencia de algo del cual se infiere la existencia o inexistencia de dicho hecho. Son críticas, la prueba de presunciones y en algunos casos la pericial.”⁶⁸

De lo anterior podemos decir que existen diversos tipos de pruebas tan variados atendiendo al objeto: estos medios legales le permitirán al juez formarse la convicción de los hechos controvertidos y para hacer resaltar que el juzgador, no obstante lo que en contrario se pueda decir, está vinculado a esos medios de prueba, que deben desahogarse por legítimos modos y valorarse también como la ley lo determina para poder pronunciar sentencia definitiva en la que se resuelve la controversia..

4.- LA CARGA DE LA PRUEBA.

La carga de la prueba es llamada “ Onus Probandi “. Para el maestro ⁷⁰Ovalle Fabela : “ Es la situación jurídica en que la ley coloca a cada una de las partes, consistente en el imperativo de probar determinados hechos en su propio interés, de tal modo que sino cumplen con ese imperativo se ubicarán en una situación de desventaja respecto de la sentencia que se espera con arreglo a derecho”.⁶⁹

⁶⁸ Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil. Editorial Porrúa, 4a Edición. México, 1971. Pags. 352, 353 y 354.

⁶⁹ Ovalle Fabela, José. Teoría General del Proceso. Editorial Harla, México 1991. Pág. 313.

Representa el gravamen que recae sobre las partes de poner a disposición del juez el material probatorio necesario para que pueda formar su convicción sobre los hechos alegados por las mismas.

Existen reglas básicas para repartir la carga de la prueba en el derecho civil: “La parte actora debe probar los fundamentos de hecho de su pretensión y la demandada los de su excepción o defensa”.

De acuerdo con el artículo 282 del Código de Procedimientos Civiles establece lo siguiente: sólo el que afirma tiene la carga de la prueba de sus afirmaciones de hecho, es decir, el que toma la iniciativa en la contienda judicial a quien se designa con el nombre de actor, debe probar la existencia del derecho que afirma tener, y que aquel a quien se exige el cumplimiento de una obligación se llama demandado, debe probar a su vez el hecho en el cual se funda su defensa: **el que niega sólo debe probar:**

I.- Cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un hecho; como ejemplo podríamos establecer que si yo demando la nulidad de una escritura porque la persona que lo suscribió no era mayor de edad al otorgarse el contrato respectivo, estoy afirmando que el otorgante era menor de edad.

II.- Cuando se desconozca la presunción legal que tenga en su favor el colitigante; podemos aclarar esto con un ejemplo: la ley presume que el poseedor de un inmueble posee los bienes muebles que se hallen en él. El que niegue esa presunción debe demostrar precisamente que el poseedor del inmueble no poseyó los bienes muebles mientras duró la posesión del inmueble. Se trata de un hecho negativo: la no posesión de los muebles, pero como contradice una presunción legal, debe demostrarse que el supuesto de la presunción no opera en el caso concreto.

III.- Cuando la negativa fuere elemento constitutivo de la acción: por ejemplo: si yo demando la reivindicación de un bien, es decir, la entrega de la posesión de la cosa cuya propiedad le pertenece, debe demostrar que él no es poseedor de la cosa cuya propiedad le pertenece, porque la acción reivindicatoria se basa precisamente en la "no posesión de la cosa, de la que se tiene propiedad".⁷⁰

A este respecto el artículo 798 del Código Civil, establece que la posesión da al que la tiene la presunción de propietario, para todos los efectos legales, es decir si yo afirmo en el ejemplo antes citado, que la posesión la tiene la contraparte, le estoy reconociendo una presunción que le favorece y por ello, tendrá que demostrar también la "no propiedad" del colitigante, para que no opere esa presunción en su contra.

No es correcto pensar que el que hace valer un hecho negativo está libre de la prueba: hay que distinguir entre la negativa lisa y llana que una de las partes establece respecto de las afirmaciones hechas por la otra parte, con la conducta diversa de hacer valer un hecho negativo. Cuando se trata del primer caso, quien niega NO está obligado a probar nada. En cambio, cuando las partes apoyan sus pretensiones en hechos negativos, entonces SI existe la carga de la prueba respecto de ello, como ejemplo podemos mencionar la falta de pago de rentas y cuando contestan la demanda niegan adeudar dichas rentas, se va a generar una reversión de la carga de la prueba y entonces el que debe probar es el que debe, de acuerdo con lo establecido con el artículo 1891 del Código Civil.

Como ejemplos de lo anterior, puedo citar los siguientes:

⁷⁰ Gutiérrez y González, Ernesto "Derecho de las Obligaciones", ed. Porrúa, México 1999, pag 285

En la acción del pago de lo indebido, el actor debe probar que la deuda que por error solventó, no existía; quien afirma la ausencia de una persona ha de probarla; quien niega siendo esposo, la legitimidad del hijo, debe probar la ilegitimidad.

“Los TERCEROS están obligados a coadyuvar con los tribunales en la constitución de la prueba (artículo 288 del C.P.C.), ya sea declarando como testigos o entregando a disposición del juez documentos, bienes y cualquier cosa que esté en su dominio cuando se les requiera para ello, pero siempre que al hacerlo, no se atente contra su dignidad personal, su seguridad, sus derechos de propiedad y posesión, y en general, contra las garantías establecidas por nuestra Constitución Política.”⁷¹

Hay que hacer notar que algunas de esas obligaciones quebrantan el artículo 5º de la Constitución porque son un servicio personal de interés público que no está incluido entre los que autoriza dicho artículo, sin embargo, el artículo 288 segundo párrafo del Código de Procedimientos Civiles, es terminante en cuanto establece:

“ Los tribunales tienen la facultad y el deber de compeler a terceros, por los apremios más eficaces, para que cumplan con esta obligación; y en caso de oposición, oirán las razones en que la funden y resolverán sin ulterior recurso.”

A su vez, el mismo artículo establece quienes son las personas que están exentas de la obligación de cooperar en la constitución de la prueba: Comprende a los ascendientes, descendientes, cónyuges y personas que deben guardar secreto profesional (como son los sacerdotes, los médicos, los peritos en algunos casos, etc.),

⁷¹ Vera Moranchel Heidi, Tesis "LAS PRUEBAS Y SU VALORACION EN EL PROCEDIMIENTO DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y DIFERENCIAS EN SUS DISTINTAS MODALIDADES", Universidad La Salle, México D.F. 1996.pág. 48

en los casos en que se trate de probar contra la parte con la que estén relacionados.

5.- PRINCIPIOS GENERALES RELATIVOS A LA PRUEBA.

“Los principios generales del derecho, no se establecen como tales en la ley, sin embargo: No se trata de meras elucubraciones teóricas, porque es a la luz de estos principios como el magistrado y el abogado podrán orientar su criterio para la recepción, práctica y evaluación de la prueba.

Merced a ellos se podrán aclarar muchas dudas y resolver muchos problemas que la compleja materia de la prueba les presenta permanentemente.

Se trata de principios lógicos y necesarios derivados de la ley misma, que son considerados como tales por su trascendencia en cualquier proceso, ya sea materia civil, penal, laboral, etc. aunque existan discrepancias en sus procedimientos.”⁷²

A continuación se expondrán cuáles son estos principios, sin que la siguiente enunciación intente ser exhaustiva ya que por ser meramente doctrinal, puede variar dependiendo de la opinión de cada autor:

“A).- Las pruebas deben proporcionarse por los litigantes sin embargo, nuestro C.P.C., en su artículo 278 faculta al juzgador para

⁷² De Santo, Victor “LA PRUEBA JUDICIAL TEORIA Y PRACTICA” Buenos Aires Universidad, 1992, pág. 14

allegarse las pruebas que considera pertinentes para llegar al conocimiento de la verdad;

B).- El órgano jurisdiccional posee facultades para emplear métodos coactivos establecidos en los propios ordenamientos jurídicos, para compeler a cualquiera de las partes a producir una prueba que la perjudique, pues existe el deber de prestarle colaboración a la justicia, siempre que se considere necesario para ilustrar y aclarar la información del juzgador.

C).- El juez debe abstenerse de aplicar el conocimiento privado que tenga de los acontecimientos controvertidos, debe resolver con fundamento en las pruebas allegadas al proceso únicamente, siendo imparcial en todo momento.

D).- Las pruebas deben incorporarse al litigio con conocimiento y audiencia de las partes, y deben tener la misma oportunidad para producirlas y objetar las de la contraria, de conformidad por lo dispuesto por el artículo 340 del Código de Procedimientos Civiles.

E).- La prueba es esencial en juicio cuando en éste se discuten cuestiones de hecho, ya que con esta la parte actora va a acreditar su acción y la demandada sus excepciones.

F).- Como regla general, las pruebas deben aportarse por los litigantes dentro del término de la etapa probatoria, sin embargo, esta regla tiene excepciones trascendentales: por ejemplo la prueba de confesión que se puede ofrecer hasta diez días antes de la audiencia de pruebas y alegatos.

G).- Las pruebas ofrecidas en un procedimiento pueden hacerse valer en otro diverso, cuando en el primero ha sido oída la parte contra

la cual se oponen, esto es por ejemplo una prueba preconstituida como podría ser una declaración en medios preparatorios.

H).- Serán nulas las pruebas rendidas en contravención de las reglas que las dirigen.

I).- Únicamente los hechos pueden someterse a prueba, el derecho sólo lo está: cuando se trata de derecho extranjero, de la jurisprudencia, y la costumbre jurídica, lo anterior responde a que el juzgador es perito en la materia de derecho.

J).- Para ser válidas, las pruebas deben ser documentadas excepto las de presunciones. En éste último caso, lo que debe documentarse es el hecho en que se constituyen.

K).- La enunciación de las pruebas que hace el C.P.C. no significa que exista un rango entre las mismas en cuanto a su valor.

L) .- La ley de origen más reciente no debe ser omisa a los medios de prueba que acordaba la anterior ni a su eficacia probatoria, bajo pena de violar el principio de no retroactividad.

M).- Las siguientes pruebas no deben ser admitidas:

- * Las que se refieren a hechos imposibles o notorios;
- * Las impertinentes;
- * Las inmorales;
- * Las contrarias al derecho;
- * Las contrarias a la dignidad del hombre o al respeto que merece la persona humana.
- * Las que conciernen a hechos cuya existencia o inexistencia no esta controvertida en el juicio.
- * Aquellas sobre las cuales haya cosa juzgada.

N).- Las leyes relativas a la prueba son de orden público y no pueden ser derogadas por los particulares.

Ñ).- Las pruebas deben ser IDÓNEAS, pues no solo deben ser bastantes para probar los hechos litigiosos, sino que deben ser las pruebas adecuadas para ello; Así por ejemplo, la existencia de una enfermedad, solamente podrá probarse mediante un prueba pericial médica, o sea que ésta será la única prueba idónea para ello. Las pruebas no idóneas son aquellas NO ADECUADAS para probar determinado tipo de hecho.”⁷³

6.- OFRECIMIENTO , ADMISIÓN , PREPARACIÓN Y DESAHOGO.

Para hablar de este tema es importante recalcar que los diversos procedimientos en materia de arrendamiento inmobiliario se ventilan bajo distintas vías, tomando en consideración las reformas que hubo a la ley de la materia publicadas el 21 de julio de 1993 y de conformidad con el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 23 de septiembre de 1993, establece que no entraran en vigor para todos los procedimientos en materia de Arrendamiento Inmobiliario y actualmente no se encuentran en vigor en su totalidad , segundo artículo Transitorio se establece la forma en que entrarían en vigor dichas reformas a saber.

En base a lo anterior se puede determinar lo siguiente: que los juzgados destinados a resolver controversias en materia de arrendamiento y de conformidad con el Código de Procedimientos

73. Vera Moranchel Heidi, Tesis "LAS PRUEBAS Y SU VALORACION EN EL PROCEDIMIENTO DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y DIFERENCIAS EN SUS DISTINTAS MODALIDADES". Universidad La Salle, México D.F. 1996, pág. 52.

Civiles, se tramitan diversos tipos de juicios como son: El Juicio Ordinario Civil, Las Controversias de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Casa Habitación, El Juicio de Controversia de Arrendamiento, El Juicio Especial de Desahucio.

Cabe aqui reafirmar lo manifestado en el sentido de que en estos diversos procedimientos varia la forma de ofrecimiento y admisión de pruebas aún que para el desahogo siguen siendo las mismas.

Lo anterior de conformidad con las reformas a la ley de acuerdo con el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, que reformó el procedimiento del Juicio de Arrendamiento Inmobiliario, como las del decreto publicado en el mismo Diario Oficial el 23 de septiembre de 1993, que afectó la entrada en vigor del primero.

Se aclaró que, la tramitación actual del procedimiento en materia de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario se divide en tres:

1.- Para el arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación y sus prórrogas, siempre que el contrato de arrendamiento haya sido celebrado antes del 19 de octubre de 1993 y para los juicios preexistentes a los citados decretos, el procedimiento continuará siendo el mismo que el de antes de las reformas establecidas por los citados decretos y cambiará hasta el 19 de octubre de 1998.

2.- El Juicio Especial de Desahucio, que con las reformas quedó derogado respecto a inmuebles arrendados de uso distinto al habitacional, pero seguirá vigente para inmuebles cuyo uso es destinado a la habitación, siempre que el contrato de arrendamiento haya sido celebrado antes del 19 de octubre de 1998; si ya estaba siendo tramitado con anterioridad a las reformas, se continuará hasta su conclusión.

3.- Un procedimiento aplicable para las Controversias que versen sobre inmuebles que para el 19 de octubre de 1993 no estaban rentados, para los que si estuvieran rentados a esa fecha pero su uso fuese distinto al habitacional siempre que el contrato de su arrendamiento fuese anterior al 19 de octubre de 1993, y para controversias que versen sobre construcciones nuevas cuyo aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993, y que será vigente también para los casos contemplados como de excepción a su aplicación el 19 de octubre de 1998.

Más adelante, tratare el tema referente a las características de cada una de las pruebas en lo particular, que SON IGUALES para las tres formas vigentes de tramitar el procedimiento.

“En cuanto a la admisión de las pruebas, no basta con las que reconoce y permite la ley para que sean admisibles, sino que es además necesario que sean pertinentes, que tengan una influencia decisiva en la contienda; pues de otra manera resultan perfectamente inútiles y no producen otro resultado que el de prolongar sin motivo justificado el juicio, lo que ocasiona que se originen gastos y costas indebidas, es decir, las pruebas deben de ser pertinentes a la controversia que se ventila entre los litigantes.

Se deben presentar los documentos al ofrecerse la prueba respectiva y se debe expresar el archivo o de la persona en cuyo poder se encuentran los documentos ofrecidos, cuando los mismos no estén en poder del proponente, con indicación de si son propios o ajenos. (artículo 95 del C.P.C.).”⁷⁴

Tanto para el Procedimiento de Fincas Urbanas Destinadas a la

74 Op. Cit., pág 55.

Habitación, así como para el Procedimiento de Controversias de Arrendamiento, el artículo 291 del C.P.C., establece una condición necesaria para la validez del ofrecimiento de las pruebas tanto para el procedimiento anterior, como para el procedimiento nuevo al mencionar que las mismas:

“ . . . deben ser ofrecidas RELACIONÁNDOLAS con cada uno de los puntos controvertidos . . . ” agregando además, que si no se hace dicha relación en forma precisa serán desechadas.

De igual forma no debe olvidarse la existencia de las “PRUEBAS SUPERVENIENTES”, las cuales recaen sobre documentos, especialmente privados; estas pruebas, por motivos de indiscutible equidad pueden ser aportadas en cualquier momento antes de la citación para sentencia, siempre y cuando cumplan con los siguientes requisitos: Que la parte que las aporte, protestando decir verdad, asevere:

A) No haber tenido antes conocimiento de su existencia.

B) Que la prueba se origine después de la fecha en que se presentaron los escritos de demanda, contestación o réplica.

C) Que no haya sido posible adquirir la prueba con anterioridad por causas que no sean imputables a la parte interesada, y siempre que haya hecho oportunamente la designación expresa del lugar en que se encuentren. (artículo 98 del C.P.C.).

Si se presentan después de la citación para sentencia, serán devueltas sin anexarlas al expediente, sin ulterior recurso. (artículo 99 del C.P.C.)

CAPITULO IV: LAS PRUEBAS EN LOS DIVERSOS PROCEDIMIENTOS DE ARRENDAMIENTO.

A continuación estudiaremos las pruebas que son susceptibles de ofrecerse en los diversos procedimientos de arrendamiento:

1.- CONFESIONAL

1.1.- CONCEPTO.

De Lessona la define de la siguiente manera:

“ La confesión es la declaración, judicial o extrajudicial (espontánea o provocada), con la cual una parte, capaz de obligarse, con el ánimo de suministrar a la otra una prueba con perjuicio suyo, reconoce total o parcialmente la verdad de una obligación o de un hecho, que es susceptible de efectos jurídicos”.⁷⁵

Eduardo Pallares opina:

“ Confesión es el reconocimiento expreso o tácito, que hace una de las partes de hechos que le son propios, relativos a las cuestiones controvertidas y que le perjudican. No siempre la confesión es una declaración, porque la tácita se funda en el silencio de la parte, o en el hecho de no asistir a la diligencia de posiciones o evadir una respuesta categórica.”⁷⁶

1.2.- CARACTERÍSTICAS.

Carnelutti, junto con otros jurisconsultos sostienen que: “La confesión es el testimonio que rinde una de las partes sobre hechos propios. Insiste en que, por su propia naturaleza, es acto de ciencia y

^{75 y 76} Mateos Alarcon Manuel, “Las Pruebas en Materia Civil, Mercantil y Federal”, Editorial Cardenas, Mexico, 1998, cita pág. 72

no de declaración de voluntad. El confesante declara lo que sabe, no lo que quieren, y a causa de esto, la confesión es un testimonio triplemente calificado a saber: respecto de quien la hace (que ha de ser una de las partes); por la cosa que se declara, que debe consistir en algo que perjudique al confesante, y, por último, con relación a la persona a quien se declara que siempre debe ser el juez. Estas circunstancias caracterizan a la confesión. Es importante destacar que la prueba confesional se limita a las partes del proceso, quienes son las únicas facultadas para absolver posiciones.

Dicha prueba debe ser ofrecida y relacionada con cada uno de los puntos controvertidos, ya que de otro modo serán desechadas. Asimismo se debe expresar con toda claridad cual es el hecho o hecho que se trata de demostrar con las mismas y las razones por las que se estima que con ellas demostrará sus afirmaciones. Esta prueba se debe ofrecer pidiendo la citación de la contra parte para absolver posiciones, ya que si esto no se hace será desechada y se puede acompañar el pliego que contenga las posiciones con la salvedad de que si no se presenta se puede exhibir hasta antes de la audiencia de desahogo.

1.3.- MOMENTO EN EL QUE SE OFRECE.

Como regla general y atendiendo a lo dispuesto por el artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles establece: "Las pruebas deben ofrecerse expresando con toda claridad cuál es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por los que el oferente estima que demostrarán sus afirmaciones, . . ."

En los Diversos Procedimientos que se encuentran previamente Desarrollados y Explicados en el Capítulo III de este trabajo tales como: “El Juicio de Controversias de Arrendamiento, el Procedimiento de Fincas Urbanas Destinadas a Casa Habitación, el Juicio Especial de Desahucio: así tenemos que ya entrando en materia para el Procedimiento de Fincas Urbanas Destinadas a Casa Habitación el periodo de ofrecimiento de pruebas es de DIEZ días que se cuenta a partir del día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba en mención se ofrece de acuerdo con el artículo 308 del Código de Procedimientos Civiles.

Ahora bien para el Procedimiento de Controversias de Arrendamiento, De conformidad en lo dispuesto por los artículos 957 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles. En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, y siempre se deben anunciar en los hechos e ir los relacionando con las pruebas

En el Juicio Especial de Desahucio, a este respecto el Código de Procedimientos Civiles en su artículo 494 dispone que con la excepciones que se mencionan en este precepto. tales como el caso fortuito, privación del uso por evicción del predio y cuando el arrendatario haga perder al arrendador el uso de la cosa por reparaciones, al contestar dichas excepciones deberán ofrecerse con sus respectivas pruebas ya que de lo contrario estan serán inadmisibles.”⁷⁷

⁷⁷ Código de Procedimientos Civiles Para el Distrito Federal, Ediciones Fiscales, Mexico 2001.

Cóntinuando con el artículo en mención, una vez admitidas las excepciones se mandará dar vista con ellas al actor por tres días, el cual podrá ofrecer las pruebas que estime oportunas, admitidas las pruebas pertinentes, se citará para la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

Si no se ofrecen pruebas, se citará para resolución.

Esta prueba se debe ofrecer presentando el pliego o documento en donde se señalen las posiciones a absolverse. (artículo 292) si éste se presentase cerrado deberá guardarse así en el secreto o seguro del juzgado, asentándose la razón respectiva (que es una nota en que se da fe del hecho anterior) en la misma cubierta.

Sin embargo, puede admitirse la prueba sin exhibir o presentar el pliego de posiciones, pero si el absolvente no asiste a la diligencia o audiencia de pruebas, podrá ser declarado confeso, es decir, que acepta como ciertos los hechos que se le imputan, más que de las posiciones formuladas con anticipación, pero únicamente de las posiciones formuladas con anticipación y calificadas de legales (artículo 292 del C.P.C.).

1.4 ETAPA EN LA QUE SE ADMITE

EL juez debe admitir o desechar las pruebas ofrecidas por las partes al día siguiente en que termine el periodo de ofrecimiento. Por tanto, mediante un acto de voluntad externado en una resolución determina que pruebas se admite y también si desecha alguna de las ofrecidas por las partes, es decir, una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvención, 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.

1.5.- FORMA DE PREPARAR LA PRUEBA.

La parte que vaya a absolver posiciones debe ser citada para comparecer a la audiencia de ley a absolver posiciones, cumpliéndose con los siguientes requisitos:

A.- DE MANERA PERSONAL. es decir, en el domicilio señalado por el absolvente para oír notificaciones, excepto cuando éste acuda al juzgado y firme la constancia de notificación, o cuando el proceso se sigue en su rebeldía y se ha ordenado que todas las notificaciones que recaigan en el pleito, aún las de carácter personal, le surtan efecto por el Boletín Judicial.

B.- A MÁS TARDAR EL DÍA ANTERIOR AL SEÑALADO PARA LA AUDIENCIA, ya que en caso contrario no podrá desahogarse la prueba.

C.- BAJO EL APERCIBIMIENTO DE QUE SI DEJA DE COMPARECER, SIN JUSTA CAUSA, SERÁ DECLARADA CONFESA, si así lo pidió la parte oferente.

D.- DEBERÁ EXHIBIRSE EL PLIEGO DE POSICIONES ANTES DE LA AUDIENCIA, el cual debe presentarse en un sobre cerrado, membretado (datos del expediente y nombre del

absolvente) en caso de que no se presente dicho pliego se pueden formular posiciones verbales directas al absolvente. siempre que se encuentre presente el absolvente.”⁷⁸

El artículo 309 dice : “El que haya de absolver posiciones será citado personalmente, a más tardar el día anterior al señalado para la diligencia, bajo apercibimiento de que si dejare de comparecer sin justa causa , será tenido por confeso”⁷⁹

1.6.- COMO SE DESAHOGA.

El artículo 313 dice: “Si el citado a absolver posiciones comparece, el juez abrirá el pliego si lo hubiere. e impuesto de ellas. las calificará y aprobará sólo las que ajusten a lo dispuesto por los artículos 311 y 312. En seguida el absolvente firmará el pliego de posiciones, antes de procederse el interrogatorio.”

Se articulan posiciones (que son ciertas proposiciones breves por las cuales el actor expresa por escrito hechos alegados en el juicio para que responda su cliente previo juramento).. estas posiciones deben hacerse por escrito (llamado pliego de posiciones), para que el actor sepa lo que debe responder, para que tanto el juez como la parte puedan saber si se deben admitir o desechar, para que no sean alteradas y para que no se suscite cuestión entre los litigantes, acerca de si las posiciones estaban concebidas en otros términos..

Deberán articularse las posiciones en términos claros y precisos, pues de otra manera no se podría exigir del absolvente

⁷⁸ Briseño Sierra Humberto, “BIBLIOTECA DE DERECHO PROCESAL”, Edi Oxford University Press, México 1999, pag., pág. 122
⁷⁹ Código de Procedimientos Civiles Para el Distrito Federal, Ediciones Fiscales, México 2001.

contestaciones concretas y categóricas, negándolas o afirmándolas y después pueden aclarar lo que a su derecho les convenga, ni el juez puede tenerlo por contumaz si rehusa contestarlas porque no entiende su contenido.

No deben ser insidiosas, es decir, que tiendan a confundir o a ofuscar la inteligencia del que ha de responder, con objeto de obtener una confesión contraria a la verdad.

Cada posición debe contener o referirse a un solo hecho pues si contiene varios, se hace imposible que el absolvente conteste de una manera precisa y categórica, y se le pone en situación de negarlas, por cuanto a que a la vez se refieren a hechos falsos y verdaderos.

El hecho ha de ser propio del que absuelve las posiciones, porque no declara como testigo, ni los hechos ajenos pueden tener ninguna influencia en la demostración de la existencia de los propios.

El hecho ha de ser concerniente al negocio, esto es, pertinente al objeto del juicio, por la misma razón por la cual se exige en general que toda prueba recaiga sobre los hechos que son materia del juicio.

1.7.- VALORACIÓN

El artículo 199 del C.F.P.C. establece: "La Confesión judicial hace prueba plena cuando concurren en ella las circunstancias siguientes: 1.- Que sea hecha por persona capaz de obligarse;

2.- Que sea hecha con pleno conocimiento y sin coacción ni violencia.

3.- Que sea hecho propio y concerniente al negocio.

4.- Que se haya hecho conforme a las prescripciones del capítulo XIII.

Para que se consideren plenamente probados los hechos sobre los que versen las posiciones que judicialmente han sido dadas por absueltas en sentido afirmativo, se requiere:

1.- Que el interesado sea capaz de obligarse.

2.- Que los hechos sean suyos y concernientes al pleito

3.- Que la declaración sea legal”⁸⁰.

2.- TESTIMONIAL.

2.1.- CONCEPTO.

“El origen de la prueba testimonial se remonta a los más remotos tiempos de la antigüedad; tenía entonces un gran valor, porque era el único medio con el cual contaban los hombres para hacer constar los actos jurídicos que celebraban o los hechos de los cuales derivaban sus derechos .

La prueba testimonial se ha conservado hasta ahora, dice Saredo, y sería todavía la más sencilla si se pudiera contar con la fidelidad de la memoria, la inteligencia y la veracidad de los testigos, pero la experiencia ha inducido al legislador a considerar con desconfianza este medio de prueba y a reducirlo a límites estrechos.”⁸¹

Planiol la define de la siguiente manera:

“ Testigo es una persona que ha estado presente por casualidad

⁸⁰ y ⁸¹ Mateos Alarcón Manuel, “Las Pruebas en Materia Civil, Mercantil y Federal”, Editorial Cardenas, Mexico, 1998.

o a instancia de las partes, al verificativo de un hecho contradicho: y que puede, por consiguiente, afirmar al juez su existencia, la manera como se verifico y sus resultados.”⁸²

2.2.- CARACTERÍSTICAS.

Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben de probar, están obligados a declarar como testigos. Tenemos como características las siguientes:

“1.- Deben ser los testigos nombrados en los hechos de la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción con nombre y apellidos.

2.- Pueden ofrecerse los testigos que deseen pudiendo el Juez limitar su número prudencialmente (artículo 298 del C.P.C)..

3.- Deben ser protestados al interrogarlos para que se conduzcan con verdad en la diligencia y hacerles saber de la sanción o penas en que incurrn los testigos falsos y principalmente si es para calificar la veracidad y credibilidad de los testigos.

4.- Las partes tiene la obligación de presentar a sus propios testigos, y para tal efecto la citación se hará por conducto de la parte que haya ofrecido dicha prueba y será en su perjuicio la falta de comparecencia de los mismos a la audiencia que se señala para el desahogo de la prueba a su cargo, sin asistencia dará lugar a que se deseche tal probanza; en caso de que realmente estuvieran

imposibilitados para hacerlo, manifestarán las causas de dicho impedimento bajo protesta de decir verdad y pedirán que se les cite por conducto del juzgado, el juez ordenará la citación de los testigos con apercibimiento de arresto hasta por treinta y seis horas o multa por el equivalente hasta de treinta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal que se aplicará al testigo que no comparezcan sin causa justificada o que se niegue a declarar, si ejecutados los medidas de apremio antes señalados no se logra su presentación se declarará desierta la prueba.

5.- El examen de los testigos se hará de manera verbal y directa por las partes debiendo tener relación directa con los puntos controvertidos y no serán contrarias al derecho y a la moral, en términos claros y precisos no comprendiendo más de un hecho cada pregunta y no llevando implícita la respuesta.”⁸³

2.3.- MOMENTO EN EL QUE SE OFRECE.

En los Diversos Procedimientos que se encuentran previamente Desarrollados y Explicados en el Capítulo III de este trabajo tales como: El Juicio de Controversias de Arrendamiento, el Procedimiento de Fincas Urbanas Destinadas a Casa Habitación, el Juicio Especial de Desahucio; De conformidad a lo anterior tenemos ya entrando en materia, el artículo 290 del C.P.C. establece que: “El mismo día en que se haya celebrado la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales, si en la misma no se terminó el juicio por convenio o a más tardar al día siguiente de dicha audiencia, el juez abrirá el juicio al período de ofrecimiento de

⁸³ Op. Cit. Biblioteca de Derecho Procesal, pág. 133

pruebas, que es de diez días comunes, que empezarán a contarse desde el día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación a todas las partes del auto que manda a abrir el juicio a prueba.”

Como regla general y atendiendo a lo dispuesto por el artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles establece: “Las pruebas deben ofrecerse expresando con toda claridad cuál es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por los que el oferente estima que demostrarán sus afirmaciones, . . .”

2.4.- ETAPA EN LA QUE SE ADMITE

EL juez debe admitir o desechar las pruebas ofrecidas por las partes al día siguiente al en que termine el periodo de ofrecimiento. Por tanto, mediante un acto de voluntad externado en una resolución determina que pruebas se admite y también si desecha alguna de las ofrecidas por las partes, es decir, una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvenición, 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.

2.5.- FORMA DE PREPARAR LA PRUEBA.

“A.- A LAS PARTES SE LES ENTREGARA CÉDULA DE NOTIFICACIÓN PARA CITAR A SUS TESTIGOS, si se obligaron a presentarlos,

B- SI EL TRIBUNAL SE ENCARGA DE CITAR A LOS TESTIGOS LA NOTIFICACIÓN DEBE SER PERSONAL Y EN DOMICILIO SEÑALADO, es importante destacar que al admitirse la prueba se debe apercibir al oferente con una sanción pecuniaria a favor del colitigante hasta por sesenta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, y con la advertencia de dejar de recibir la prueba (declararla desierta) si el domicilio de los testigos resulta inexacto o si se comprueba que la solicitud se realizó con el propósito de retardar el procedimiento, sin perjuicio de denunciar su conducta falsa ante la Procuraduría General de Justicia del Distrito Federal.

C.- SI LA CITA ES REALIZADA POR EL TRIBUNAL, SE APERCIBIRÁ AL TESTIGO CON UNA MULTA HASTA POR TREINTA DÍAS DE SALARIO MÍNIMO GENERAL VIGENTE EN EL DISTRITO Federal O UN ARRESTO HASTA POR 36 HORAS, en caso de incomparecencia sin justificación o por negarse a declarar. “4

2.6 COMO SE DESAHOGA

“1.- Primero se debe tomar al testigo la protesta de conducirse con verdad , advirtiéndole de las penas en que incurren los falsos declarantes ante una autoridad judicial, tipificadas en el Código Penal.

2.- Antes de Proceder al interrogatorio el testigo debe manifestar sus generales; si existe alguna circunstancia que pueda

afectar la credibilidad de su dicho, parentesco, dependencia económica o laboral, si existe enemistad con alguno de los contendientes, si existe algún interés en el juicio.

3.- La protesta y el examen de los testigos se debe realizar en presencia de las partes, si estas concurren.

4.- A todos los testigos relacionados con el mismo punto controvertido se les debe tomar su declaración en un solo día y en forma separada, si es imposible terminar el examen de los testigos en un solo día, la diligencia se puede suspender para continuarla al día siguiente.

5.- Primero debe interrogar el oferente y a continuación la contra parte, puede repreguntar.

6.- No se pueden presentar interrogatorios por escrito en virtud de que las preguntas se realizan en forma verbal y directamente.

7.- El Juez antes de que se formule la pregunta debe calificarla, analizando si encuentra realizada conforme a derecho.

8.- La respuesta del testigo debe hacerse constar en autos, comprendiéndose en ella el sentido de la pregunta . solo en casos excepcionales a juicio del juez, se podrá permitir que se escriba textualmente la pregunta y a continuación la respuesta .

9.- Si el testigo deja de contestar alguna pregunta o incurre en contradicción o ambigüedad, las partes pueden hacérselo notar al juez , quien si lo estima pertinente exigirá al testigo las aclaraciones que considere pertinentes.

10.- Si el testigo no habla el idioma español rendirá su declaración por medio de un interprete designado por el juez.

11.- El juez está obligado al testigo la "razón de su dicho" la manifestación del porque sabe y le consta todo lo que declaró.

12.- A partir de que el testigo firma el acta no se puede variar su respuesta, ni sustancialmente ni en su redacción

13.- El tribunal tiene amplias facultades para hacer a los testigos las preguntas que estime conducentes para la investigación de la verdad, limitado a los puntos controvertidos.

14.- Se declarará desierta la prueba si no es presentado el testigo por el oferente o si en caso de que hubiere sido citado por el tribunal y ejecutados los medios de apremio hechos al testigo al haber sido citado no se logra su presentación."⁸⁵

2.7.- VALORACIÓN.

Existen un sin fin de sistemas para la valoración de esta prueba en especial, de esta forma mencionare la del el Sistema de Código de Procedimientos, la cual explica de manera detallada el célebre maestro Manuel Mateos Alarcon, el cual establece lo siguiente. " los autores del Código de Procedimientos quisieron conformarse con los principios adoptados por las legislaciones modernas, dejando a los jueces plena libertad para estimar según su criterio el valor de la prueba testimonial, pero transigiendo a la vez con las tradiciones de

⁸⁵ Op. Cit. Biblioteca de Derecho Procesal, pág. 138.

nuestra antigua legislación y las enseñanzas de la jurisprudencia y de la doctrina fundadas en ella". La Prueba Testimonial en si queda al arbitrio del juez, quién nunca puede considerar probados los hechos sobre los cuales ha versado, cuando no haya por lo menos dos testigos, en quienes concurran los requisitos que el mismo precepto indica.

3.- PRUEBA PERICIAL.

3.1 CONCEPTO.

Mateos Alarcon la define de la siguiente manera:

“ Es el dictamen de las personas versadas en una ciencia, en un arte, en un oficio con el objeto de ilustrar a los tribunales sobre un hecho cuya existencia no puede ser demostrada ni apreciada sino por medio de conocimientos científicos o técnicos; o bien un medio de descubrir la verdad de un hecho, y la forma especial de su demostración deducida de los fenómenos visibles de él o de sus efectos.”⁸⁶

3.2.- CARACTERÍSTICAS.

Los peritos deben tener título en la ciencia, arte, técnica, oficio o industria a que pertenezca la cuestión sobre la que ha de oírse su parecer, si la ciencia, arte, técnica, o industria requieren título para su ejercicio.

Si no lo requirieran o requiriéndolo, no hubiere peritos en el lugar podrán ser nombradas cualesquiera personas entendidas a satisfacción del juez, aún cuando no tengan título.

⁸⁶ Mateos Alarcon Manuel, "Las Pruebas en Materia Civil, Mercantil y Federal", Editorial Cardenas México 1998, pág. 212.

Las partes propondrán la prueba pericial dentro del término de ofrecimiento de pruebas en los siguientes términos:

“Señalaran con toda precisión la ciencia, técnica, oficio, industria o arte sobre la cual deba practicarse la prueba; los puntos sobre los que versara y las cuestiones que se deban resolver en la pericial; así como la cédula profesional, calidad técnica, artística o industrial del perito que se proponga, nombre, apellidos y domicilio de este, con la correspondiente relación de tal prueba con los hechos controvertidos.

Las partes quedan obligadas a pagar los honorarios de los peritos que hayan nombrado, así como a presentarlos cuantas veces sea necesario al juzgado. También quedaran obligados a presentar el dictamen pericial dentro del plazo señalado, debiendo presentar los peritos el original de su cédula profesional o de los documentos anexados a sus escritos de aceptación y protesta del cargo.”⁸⁷

Las partes en cualquier momento podrán convenir en la designación de un solo perito para que rinda su dictamen al cual se sujetaran.

También las partes en cualquier momento podrán manifestar su conformidad con el dictamen del perito de la contraria y hacer observaciones al mismo, que serán consideradas en la valoración que realice el juez en su sentencia.

Cuando los dictámenes rendidos resulten sustancialmente contradictorios de tal modo que el juez considere que no es posible encontrar conclusiones que le aporten elementos de convicción,

⁸⁷ Op. Cit., pag. 213

podrá designar un perito tercero en discordia, quien deberá rendir su peritaje en la audiencia de pruebas. (artículo 349)

Las partes tendrán derecho de interrogar al o a los peritos que hayan rendido su dictamen, y a que el juez ordene su comparecencia en la audiencia de pruebas en la que se lleve a cabo la junta de peritos, donde la parte que la haya solicitado o de todos que la hayan pedido, podrán formular sus interrogatorios.

El perito nombrado por el juez podrá ser recusado en términos del artículo 351 dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que se notifique la aceptación y protesta del cargo por dicho perito a los litigantes.

3.3.- MOMENTO EN EL QUE SE OFRECE.

En los Diversos Procedimientos que se encuentran previamente Desarrollados y Explicados en el Capítulo III de este trabajo tales como: El Juicio de Controversias de Arrendamiento, el Procedimiento de Fincas Urbanas Destinadas a Casa Habitación, el Juicio Especial de Desahucio, la prueba en mención se ofrece en atención a lo dispuesto por el artículo 290 del C.P.C. establece que: “El mismo día en que se haya celebrado la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales, si en la misma no se terminó el juicio por convenio o a más tardar al día siguiente de dicha audiencia, el juez abrirá el juicio al período de ofrecimiento de pruebas, que es de diez días comunes, que empezarán a contarse desde el día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación a todas las partes del auto que manda a abrir el juicio a prueba.”

3.4.- ETAPA EN LA QUE SE ADMITE

EL juez debe admitir o desechar las pruebas ofrecidas por las partes al día siguiente al en que termine el periodo de ofrecimiento.

Por tanto, mediante un acto de voluntad externado en una resolución determina que pruebas se admite y también si desecha alguna de las ofrecidas por las partes, es decir, 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.

Solo será admisible cuando se requieran conocimientos especiales de ciencia, arte y técnica, oficio o industria de que se trate.

El juez antes de admitir la prueba pericial, dará vista a la contraria por el término de tres días, para que manifiesten sobre la pertinencia de tal prueba y para que proponga la ampliación de otros puntos y cuestiones además de los formulados por el oferente, para que los peritos determinen.

En caso de estar debidamente ofrecida, el juez la admitirá quedando obligados los oferentes a que sus peritos, dentro del plazo de tres días, presenten escrito en el que acepten el cargo conferido y protesten a su fiel y legal desempeño, debiendo anexar copia de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad de perito en el arte, técnica, ciencia, industria u oficio para el que se le designa, manifestando bajo protesta de decir verdad que conocen los puntos cuestionados y por menores relativos a la pericial, así como que tienen la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular, quedando obligados a rendir su dictamen dentro de los

diez días siguientes a la fecha en que hayan presentado los escritos de aceptación y protesta del cargo de peritos.

3.5.- FORMA DE PREPARAR LA PRUEBA.

En cuanto a ésta, hay dos hipótesis: primero, si el perito fue nombrado por las partes o; segundo, si lo designó el tribunal en rebeldía de la parte oferente.

“A.- SI EL PERITO FUE NOMBRADO POR LAS PARTES. el oferente debe presentar a su perito ante el juez, dentro de los tres días siguientes a la notificación del auto que tenga por admitida la prueba, para que: acepte el cargo, proteste su fiel y legal desempeño, exhiba su cédula profesional o los documentos que acrediten la calidad de perito en el arte, técnica, oficio o industria para que se le designó; manifieste, bajo protesta de decir verdad, que conoce los puntos cuestionados y los pormenores relativos a la pericial admitida; e indique si tiene la capacidad suficiente para emitir su dictamen sobre el asunto en particular. Asimismo:

* Si el perito del oferente no es presentado al juzgado dentro del plazo señalado para aceptar el cargo, y satisfacer las exigencias señaladas.

* Si la contraria no designó perito o el nombrado no es presentado al local del juzgado dentro del plazo indicado para aceptar el cargo.

B.- SI EL PERITO FUE NOMBRADO POR EL JUEZ en rebeldía del oferente, el tribunal le notificará personalmente su designación requiriéndole, además, para que comparezca al juzgado dentro del término de tres días, a aceptar el cargo conferido, bajo el apercibimiento de que en caso de no hacerlo será sustituido.”⁸⁸

⁸⁸, Briseño Sierra Humberto, "BIBLIOTECA DE DERECHO PROCESAL", Ed. Oxford University Press, México 1999, pag. 151

3.6.- COMO SE DESAHOGA.

“1.- Los peritos nombrados por las partes y el perito designado por el juez en rebeldía del oferente deben rendir su dictamen por escrito, dentro de los diez días siguientes a la fecha en que aceptaron su cargo.

2.- En juicios sumarios especiales o en cualquier tipo de controversia de trámite específicamente singular, los peritos deben rendir su dictamen dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que aceptaron el cargo.

3.- En caso de que existan dos peritos y alguno de ellos no presente su dictamen dentro del plazo concedido, la prueba pericial se desahogará con ese solo dictamen.

4.- Cuando existiendo perito de ambas partes ninguno de ellos rinde su dictamen dentro del plazo concedido, el juez designará en rebeldía de ambas un perito único, quien deberá rendir su dictamen en igual plazo.

5.- Si existe sólo el perito nombrado por el oferente o en su rebeldía, o un perito único (nombrado por el juez en el supuesto señalado con anterioridad o de común acuerdo entre las partes) y no rinde su dictamen en tiempo, la ley es omisa, pero considero que se le debe imponer la sanción pecuniaria y apremiarlo para que lo rinda.

6.- En caso de que los peritos no rindan en tiempo su dictamen serán sancionados con una multa equivalente a sesenta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

7.- Las partes están obligadas a presentar a su perito al juzgado cuantas veces sea necesario.

8.- Las partes en cualquier momento pueden manifestar su conformidad con el dictamen de la contraria o hacerle observaciones, que se valorarán en la sentencia.

9.- El perito, dentro del término, puede presentar su dictamen en cualquier momento, ratificando el contenido y firma ante la presencia judicial.

10.- En caso de que se haya preferido el desahogo verbal, éste se realizará en la audiencia de ley, en presencia de las partes y del juez, quienes pueden hacer al perito las observaciones y formularle las preguntas que estimen pertinentes. Si el perito fue citado oportunamente para asistir a la audiencia y no acude sin que exista causa grave a juicio del juez, será sancionado con una multa hasta por quince días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.”⁸⁹

EL PERITO TERCERO EN DISCORDIA.

Se le nombra cuando los dictámenes periciales existentes son sustancialmente contradictorios de tal modo que el juez considere que no es posible encontrar conclusiones que le aporten elementos de convicción. El juez tiene amplias facultades para nombrar a tantos peritos terceros en discordia considere necesario para formarse un criterio preciso respecto al punto cuestionado.

⁸⁹ Op. Cit., pag. 152 y 153.

En cuanto al perito tercero en discordia designado por el juez, se deben observar los siguientes lineamientos:

“1.- Debe notificársele su nombramiento para que dentro del plazo de tres días presente escrito en el que acepte el cargo conferido; proteste su fiel y legal desempeño; exhiba copia de su cédula profesional o de los documentos que acrediten su calidad de perito en el arte, técnica, oficio o industria para el que se le designó; manifieste, bajo protesta de decir verdad, que tiene la capacidad suficiente para emitir su dictamen sobre el particular; y señale el monto de sus honorarios, en los términos fijados en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, los cuales deben ser autorizados por el juez.

2.- Debe rendir su peritaje en la Audiencia de desahogo de pruebas y alegatos.

3.- En caso de no rendir su dictamen en la fecha indicada el tribunal le impondrá una sanción pecuniaria en favor de las partes por un importe igual al que cotizó por sus servicios y en el mismo acto dictará proveído de ejecución en su contra, haciendo saber este hecho al tribunal en pleno y a la asociación, colegio de profesionistas o institución que lo hubiere propuesto, para los efectos correspondientes.

4.- En el supuesto anterior, el juez designará otro perito tercero en discordia y si es necesario suspenderá la audiencia para hacer posible el desahogo de la prueba.

3.7.- VALORACIÓN.

La fe de la prueba pericial queda sujeta a la crítica del juez, quien no está obligado a seguirla si no se ha producido en su ánimo convicción.

El dictamen de peritos es, en realidad, un simple opinión sobre la materia de la contienda, a la que no pueda dársele otro carácter que el de una ilustración, que le juez no está obligado a seguir si su convicción se opone. De otra manera, se despojaría de su carácter de juez para convertirse en el instrumento servil de los peritos, que es lo que no quiere la ley.”⁹⁰

4.- DOCUMENTALES.

4.1.- CONCEPTO.

El Código de Procedimientos enumera, entre los medios de prueba, los instrumentos públicos y los documentos privados, medios que en el lenguaje usado en los tribunales se les designa con el nombre genérico de prueba documental, o bien prueba literal.

99Caravantes la define de la siguiente manera:

“ Se entiende en general por documento, todo escrito en que se halla consignado algún acto.”

A su vez los demás comentaristas de la Ley de Enjuiciamiento Española dicen: “Por documento se entiende, en el lenguaje forense, todo escrito en que se hace constar una disposición o convenio, o cualquier otro hecho para perpetuar su memoria y poderlo acreditar cuando convenga.”⁹¹

4.2.- CARACTERÍSTICAS.

⁹⁰ y ⁹¹ Matcos Alarcon Manuel, “Las Pruebas en Materia Civil, Mercantil y Federal”, Editorial Cardenas, Mexico, 1998., pág.236, 139

Tenemos que los documentos se clasifican en: públicos, auténticos y privados: Se les llamaba PÚBLICOS, a los documentos o escrituras otorgadas con las solemnidades establecidas por las leyes ante escribano público, relativas a algún acto jurídico.

Los Documentos AUTÉNTICOS, se designan así a los expedidos por los funcionarios públicos, distintos de los escribanos, en el ejercicio y con motivo de las funciones propias de su cargo o empleo, como los certificados de constancias judiciales expedidas por los jueces o por secretarios en virtud de decretos dictados por ellos, y el Código añade en su artículo 441, que lleve el sello o firma de la oficina respectiva; y los PRIVADOS son aquellos que se otorgan entre particulares sin la intervención de ningún funcionario público, en los que hacen constar los actos jurídicos que celebran, para cuya existencia y eficacia no es necesaria ninguna solemnidad de forma, el Código se limita a decir en su artículo 442, que son aquellos documentos que carecen de los requisitos de los públicos y de los auténticos.

Los autores modernos sostienen que para los documentos públicos, entre los cuales comprenden los auténticos merezcan fe, deben reunir los requisitos siguientes:

“1.- Que sean expedidos o autorizados por un funcionario público.

2.- Que al expandir o autorizar los documentos, los funcionarios hayan obrado en el ejercicio de las funciones propias de los cargos públicos que desempeñan: que los funcionarios que expidieron o autorizaron los documentos hayan obrado dentro del territorio en que ejercen sus funciones.

3.- Que en la expedición de los documentos se hayan llenado las formalidades y requisitos que exigen las leyes.

Los documentos privados difieren esencialmente de los públicos en que por sí solos no hacen prueba, o lo que es lo mismo, no tienen valor probatorio, porque carecen de autenticidad; y para que la tengan es indispensable que sean reconocidos por su autor, por la persona a quien perjudican, y tal es el motivo por el cual declara el artículo 445 del Código de Procedimientos que los documentos privados y la correspondencia, procedentes de uno de los interesados, que se presenten por el otro, se deben reconocer por aquel para que hagan fe."⁹²

Las partes solo podrán objetar los documentos, en cuanto a su alcance y valor probatorio, dentro de los tres días siguientes a la apertura del plazo de prueba, tratándose de los presentados hasta entonces. Los exhibidos con posterioridad podrán ser objetados en igual plazo, contado desde el día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación del auto que ordene su recepción.

Podrá pedirse el cotejo de firmas y letras, siempre que se niegue o que se ponga en duda la autenticidad de un documento privado o de un documento público que carezca de matriz. Para este objeto se procederá pericialmente; la persona que pida el cotejo designara el documento o documentos indubitables con el que deba hacerse o pedirá al tribunal que cite al interesado para que en su presencia ponga la firma o letras que servirán para el cotejo.

4.3.- MOMENTO EN EL QUE SE OFRECE.

En los Diversos Procedimientos que se encuentran previamente Desarrollados y Explicados en el Capítulo III de este trabajo tales

⁹² Op. Cit., pág. 140, 141

como: El Juicio de Controversias de Arrendamiento, el Procedimiento de Fincas Urbanas Destinadas a Casa Habitación, el Juicio Especial de Desahucio, la prueba en mención se ofrece en atención a lo dispuesto por el artículo 290 del C.P.C. establece que: "El mismo día en que se haya celebrado la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales, si en la misma no se terminó el juicio por convenio o a más tardar al día siguiente de dicha audiencia, el juez abrirá el juicio al periodo de ofrecimiento de pruebas, que es de diez días comunes, que empezarán a contarse desde el día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación a todas las partes del auto que manda a abrir el juicio a prueba."

Como regla general y atendiendo a lo dispuesto por el artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles establece: "Las pruebas deben ofrecerse expresando con toda claridad cuál es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por los que el oferente estima que demostrarán sus afirmaciones, . . ."

4.4.- ETAPA EN LA QUE SE ADMITE

EL juez debe admitir o desechar las pruebas ofrecidas por las partes al día siguiente al en que termine el periodo de ofrecimiento. Por tanto, mediante un acto de voluntad externado en una resolución determina que pruebas se admite y también si desecha alguna de las ofrecidas por las partes, es decir, una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvenición, 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.

4.5.- FORMA DE PREPARAR LA PRUEBA.

“Se presentan los documentos, por regla general en la demanda y contestación; o posteriores a la demanda y contestación y previos al inicio de la audiencia de pruebas en este caso se manejan tres supuestos:

A.- Los posteriores a dichos escritos.

B.- Los anteriores que se desconocían.

C.- Los de imposible adquisición.”⁹³

4.6.- COMO SE DESAHOGA.

Una vez que el documento es presentado conforme a las reglas indicadas, se desahoga en al audiencia de ley, por su propia y especial naturaleza únicamente se debe relatar los documentos y poner de manifiesto los planos, croquis o esquemas. Las partes pueden explicar al juez los documentos en que funden su derecho, mostrándolos y leyéndolos en la parte conducente; el juzgador puede hacer todas las preguntas necesarias sobre el contenido de los instrumentos, pero no es indispensable hacerlo constar en el acta de la audiencia.

4.7.- VALORACIÓN.

PÚBLICOS: hacen prueba, salvo que se demuestre su falsedad.

⁹³ Op. Cit. 150, 151

PRIVADOS: Con eficacia probatoria por reconocimiento, por confesión expresa (artículos 335 al 338 del C.P.C.); no objetados: tácito (artículos 335 al 340 del C.P.C.).

5.- FOTOGRAFÍAS Y VIDEOS.

5.1.- CONCEPTO.

“Es el medio de prueba a través del cual se pretende acreditar al juzgador la veracidad de las afirmaciones realizadas, que tengan relación con el negocio que se ventile, utilizando mecanismos desarrollados por la ciencia o la técnica que funcionan mediante procedimientos físicos o químicos y que conservan memoria de hechos o actos en forma diferente del lenguaje escrito, dentro de los cuales a manera de ejemplo podemos citar los registros dactiloscópicos, las versiones taquimecanográficas, fotografías, cintas cinematográficas y magnetofónicas, videocasetes, etc.”⁹⁴

Quedan comprendidas dentro del término fotografías: las cintas cinematográficas y cualesquiera otras producciones fotográficas.

5.2.- CARACTERÍSTICAS.

La parte que presente estos medios de prueba deberá ministrar al tribunal los aparatos o elementos necesarios para que pueda preciarse el valor de los registros y reproducirse los sonidos y figuras.

⁹⁴ Cervantes Martínez, Jaime Daniel “INNOVACIONES TECNOLOGICAS COMO MEDIOS DE PRUEBA” Edi. Angel, México 2000.

Los escritos y notas taquigráficas pueden presentarse por vía de prueba, siempre que se acompañe la traducción de ellos haciéndose la especificación exacta del sistema taquigráfico empleado.

5.3.- MOMENTO EN EL QUE SE OFRECE.

“El doctrinario Becerra Bautista considera que por analogía se les debe aplicar las disposiciones relativas a la prueba documental en el período de ofrecimiento, no haciendo extensiva la obligación de presentarlas junto con la demanda o contestación

5.4.- ETAPA EN LA QUE SE ADMITE

EL juez debe admitir o desechar las pruebas ofrecidas por las partes al día siguiente al en que termine el periodo de ofrecimiento. Por tanto, mediante un acto de voluntad externado en una resolución determina que pruebas se admite y también si desecha alguna de las ofrecidas por las partes, es decir, 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.”⁹⁵

5.5.- FORMA DE PREPARAR LA PRUEBA.

Los requisitos que debe satisfacer la prueba son:

⁹⁵ Briseño Sierra Humberto, “BIBLIOTECA DE DERECHO PROCESAL”, Ed. Oxford University Press, Mexico 1999 pág. 147 y 148

“1.- Anunciarla dentro del período de ofrecimiento de pruebas, que es de diez días hábiles y que comienza a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir este período.

2.- Relacionarla con los puntos cuestionados, ya que en caso contrario será desechada.

3.- Expresar las razones por las que se estima que con este medio se demostrarán las afirmaciones.

4.- Indicar si se considera necesario el auxilio de peritos, para la debida apreciación de la prueba.

5.- Comprometerse a ministrar al tribunal los aparatos y elementos necesarios, para que pueda apreciarse el valor de los registros.

6.- Proponer las notas taquigráficas, acompañando su traducción al lenguaje escrito y especificando el sistema empleado.

7.- Preverá al oferente, en caso de ser indispensable, para que en el momento de su desahogo ponga a disposición del tribunal los aparatos y elementos necesarios para que se puedan apreciar los registros, apercibiéndolo de que en caso de no hacerlo se declarará desierta por falta de interés jurídico.”⁹⁶

5.6.- COMO SE DESAHOGA.

Se recibe apreciando los registros o reproduciendo los sonidos

⁹⁶ Op. Cit., pág. 147 y 148

o las figuras con el apoyo, en su caso, de los peritos nombrados, quienes auxiliarán al juez en esta tarea.

6.- LA PRUEBA DE RECONOCIMIENTO O INSPECCIÓN JUDICIAL.

6.1.- CONCEPTO.

“La inspección o reconocimiento judicial se define generalmente diciendo que es el examen que el juez hace en persona, y con arreglo a derecho, de las cosas que son objeto de la contienda.”⁹⁷

6.2.- CARACTERÍSTICAS.

“El reconocimiento o inspección judicial puede practicarse a petición de parte o de oficio, si el juez lo estima necesario, según lo declara el artículo 498 del Código de Procedimientos Civiles.

El reconocimiento se practicará el día, hora y lugar que se señalen las partes, sus representantes y abogados pueden concurrir a la inspección y hacer las observaciones que estimen oportunas.

También podrán concurrir a ellas los testigos de identidad o peritos que fueren necesarios.”⁹⁸

Del reconocimiento se levantara acta que firmarán los que a el concurren, asentándose los puntos que lo provocaron, las observaciones, declaraciones de peritos y todo lo necesario para

⁹⁷ Mateos Alarcon Manuel, “Las Pruebas en Materia Civil, Mercantil y Federal”, Editorial Cardenas, Mexico, 1998, pág. 255.

⁹⁸ Código de Procedimientos Civiles Para el Distrito Federal, Ediciones Fiscales, México 2001.

esclarecer la verdad. En el caso de que el juez dicte la sentencia en el momento mismo de la inspección, no se necesitaran esas formalidades bastando con que se haga referencia a las observaciones que hayan provocado su convicción.

Cuando fuere necesario se levantarán planos o se sacaran vistas fotográficas del lugar u objetos inspeccionados.

6.3.- MOMENTO EN EL QUE SE OFRECE.

En los Diversos Procedimientos que se encuentran previamente Desarrollados y Explicados en el Capítulo III de este trabajo tales como: El Juicio de Controversias de Arrendamiento, el Procedimiento de Fincas Urbanas Destinadas a Casa Habitación, el Juicio Especial de Desahucio, la prueba en mención se ofrece en atención a lo dispuesto por el artículo 290 del C.P.C. establece que: "El mismo día en que se haya celebrado la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales, si en la misma no se terminó el juicio por convenio o a más tardar al día siguiente de dicha audiencia, el juez abrirá el juicio al período de ofrecimiento de pruebas, que es de diez días comunes, que empezarán a contarse desde el día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación a todas las partes del auto que manda a abrir el juicio a prueba."

Estipulando el capítulo de pruebas que esta al ser solicitada por las partes se determinarán los puntos sobre los cuales deba versar.

6.4.- ETAPA EN LA QUE SE ADMITE.

En esta etapa el juez debe tomar las siguientes providencias:

“A.- Fijar día, hora y lugar para la practica de la diligencia, ya que por su naturaleza la prueba se desahoga fuera del local del juzgado.

B.- Ordenar se cite a las partes, los testigos, peritos, testigos de identidad y demás personas que se considere deben intervenir, para que asistan a la inspección a hacer las observaciones que estimen convenientes.”⁹⁹

6.5.- FORMA DE PREPARAR LA PRUEBA.

Se realiza llevando a cabo la citación para la diligencia, la cual debe hacerse:

A.- Por Boletín Judicial, a los contendientes.

B.- En forma personal a los peritos, testigos de identidad y demás personas diversas de los contendientes, ya sea por medio de la parte que lo haya solicitado o por el propio tribunal, auxiliándose del notificador adscrito, habilitando al secretario de acuerdos del juzgado, o por correo certificado o telégrafo, a costa del interesado.

6.6.- COMO SE DESAHOGA.

En la recepción de este medio probatorio se deben observar las reglas siguientes:

“A.- Celebrarse en el día, la hora y el lugar señalados, ya que en caso contrario será invalida.

B.- Hacer en la diligencia todas las observaciones que

⁹⁹, Briseño Sierra Humberto, “BIBLIOTECA DE DERECHO PROCESAL”, Edi. Oxford University Press, Mexico 1999 pág. 158, 159

consideren oportunas. (las partes, sus representantes, abogados y peritos).

C.- Levantar planos o tomar vistas fotográficas del lugar y de los objetos inspeccionados, si es necesario.

D.- Elaborar acta circunstanciada de la diligencia, en la que se debe asentar: los puntos que la provocaron, las observaciones y declaraciones realizadas, y la firma de todos los que intervinieron.”¹⁰⁰

6.7.- VALORACIÓN.

El reconocimiento o inspección judicial hace plena prueba cuando se ha practicado en objetos que no requieran conocimientos especiales o científicos, como lo declara el artículo 559 del Código, es decir, cuando se trata de hechos que caen bajo la inspección de los sentidos y cuya estimación no requiere conocimientos técnicos.

Lo cual quiere decir que su estimación queda al arbitrio del juez, y la diligencia no le obliga a fallar en determinado sentido, si lo que apreció en ella no produjo convicción en su ánimo.

7.- INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES.

Para desarrollar esta prueba haré alusión a la jurisprudencia que la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha emitido a este respecto:

¹⁰⁰ Op. Cit., pág. 158.

“ PRUEBA INSTRUMENTAL DE ACTUACIONES”: El artículo 835 de la Ley Federal del Trabajo establece que la instrumental es el conjunto de actuaciones que obren en el expediente, formado con motivo del juicio. . . .”

Sexto Tribunal Colegiado en Materia de Trabajo del Primer Circuito., Amparo Directo 10796/90. Central de Ajustes para Automóviles Asegurados. S.A. 18 de enero de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Carolina Pichardo Blake.

Como podemos constatar no existe jurisprudencia alguna que se enfocará al área Civil, ya que en otras jurisprudencias que pude hallar dentro del aservo de ésta Institución tan Honorable como lo es El Tribunal Superior de Justicia, las cuales aluden ser de materia común también se remiten a materia laboral.

Como consecuencia de lo anterior podemos observar que esta prueba no tiene desahogo, es decir, no tiene vida propia, pues no es más que el nombre que en la práctica se ha dado a la totalidad de las pruebas recabadas en el juicio.

CONCLUSIONES.

- 1.- Entender por Contrato de Arrendamiento, aquel en virtud del cual una persona llamada Arrendador se obliga a suministrar o proporcionar el goce temporal de una cosa al Arrendatario a cambio de un precio cierto.
- 2.- El Contrato de Arrendamiento, en su realización práctica, una vez celebrado y puesto en marcha, es ahora una cuña incrustada en el derecho de propiedad.
- 3.- Difundir la importancia del Arrendamiento y del contrato en sí, así como su evolución a través de la historia.
- 4.- Dar a conocer la gran importancia tanto teórica como práctica, así como su constante aplicación en la vida diaria, de aquí que tenga tan minuciosa reglamentación en la ley.
- 5.- Dar a conocer los diversos juicios que en esta materia se ventilan actualmente en los Tribunales creados para tal efecto.
- 6.- Ayudarles a los estudiantes de derecho a comprender dichos procedimientos y así que ellos se den cuenta de la forma en que se deben de ofrecer las pruebas de manera oportuna y eficaz, para obtener el éxito.
- 7.- Considero que sería importante sugerir, que en un futuro existiera una sola vía bajo un solo procedimiento que resolviera cualquiera problema que se suscitará en esta materia, opinando que la mejor opción sería la de Controversia de Arrendamiento ya que este no

deja en estado de indefensión al inquilino por su celeridad, resolviendo la cuestión en si, en el menor tiempo posible y de esta forma se cumpliría adecuadamente la función de la Justicia que es precisamente la prontitud y expedites en la resolución de los juicios.

8.-De manera general y al unisono del Maestro Rojina Villegas, podemos concluir diciendo que el contrato en su clasificación general es un CONTRATO DE USO, debido a que una persona en este caso denominada Arrendador se obliga a proporcionar a otra, el goce temporal de una cosa a cambio de un precio cierto, ya sea en dinero o en especie.

9.- Me permitiré concluir el presente trabajo de Tesis, citando una breve conclusión hecha por el autor Alfredo Domínguez del Río, acerca de este tema tan importante y apasionante como lo es El Arrendamiento, que a la letra dice: "El arrendamiento de inmuebles, especialmente en forma de casas o parte de ellas, destinadas a habitación, significa un vínculo obligacional que en su gran mayoría contraen personas más o menos necesitadas de viviendas, razón por la cual los legisladores, y a menor nivel, y no siempre en un completo acuerdo con aquéllos, los juristas en general, se han preocupado ahora por rodear al sector inquilinario, bajo diversas formas, donde estrellen los arrendadores o propietarios, predispuestos de su parte, por inclinación natural a lograr que sus bienes les rindan el mayor fruto monetario posible". 104

104 Domínguez del Río Alfredo, "EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU PROYECCIÓN EN JUICIO", Editorial Porrúa, México 1978, pag. 16.

BIBLIOGRAFÍA :

121

- 1.- Margadant S. Guillermo F., DERECHO ROMANO: Editorial Esfinge. Naucatlan Edo. de México, 1995.
- 2.- Gutierrez y Gonzalez Ernesto , DERECHO DE LAS OBLIGACIONES, Editorial Cajica, Puebla Pue; México 1978.
- 3.- Rojina Villegas Rafael, COMPENDIO DE DERECHO CIVIL, Editorial Porrúa Tomo IV, México, 1973.
- 4.- Mateos Alarcon Manuel, LAS PRUEBAS EN MATERIA CIVIL: MERCANTIL Y FEDERAL, Editorial Cardenas, México 1998.
- 5.- De Landau Rabinovich, LA PRUEBA DE PERITOS, Buenos Aires, Argentina, Editorial Depalma, 1988.
- 6.- Gomez Lara Cipriano, DERECHO PROCESAL CIVIL, Editorial Harla 5a. Edición México, 1991.
- 7.- Castillo Larrañaga, DERECHO PROCESAL CIVIL, Editorial Porrúa 5a Edición, México 1961.
- 8.- Andres Garcia Carlos, PROCEDIMIENTOS CIVILES ESPECIALES, Editorial Porrúa, México, 1987.
- 9.- Burgoa Ignacio, LAS GARANTIAS INDIVIDUALES, Editorial Porrúa, 6a edición, México, 1970.
- 10.- J. Couture Eduardo, FUNDAMENTOS DEL DERECHO PROCESAL CIVIL, Editorial Nacional, 3a edición, México 1981.
- 11.- Ovalle Fabela Jose TEORIA GENERAL DEL PROCESO. Editorial Harla, México, 1991.
- 12.- Pallares Eduardo, DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, Editorial Porrúa, México, 1976.
- 13.- Rafael Rojina Villegas, DERECHO CIVIL MEXICANO, Tomo VI Contratos, Volumen I, 6a. edición, Editorial Porrúa, México 1994.
- 14.- Briseño Sierra Humberto, DERECHO PROCESAL, Editorial Harla, México 1995.
- 15.- Borja Soriano Manuel, TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES, Ed. Porrúa, México 1994.

TESIS CON
FRENTE DEL GRUPO