



UNIVERSIDAD LATINA, S. C. 308409

CAMPUS CENTRO

INCORPORADA A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

ADICIÓN AL ARTÍCULO 962 DEL CÓDIGO DE
PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL
EN LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

TESIS

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE

LICENCIADA EN DERECHO

PRESENTA

ALBA LULO RASCÓN

DIRECTOR DE TESIS:

LIC. ALEJANDRA LEONOR JIMÉNEZ JIMÉNEZ.

MÉXICO, D. F. a de ENERO de 2005.

m339746



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.


Reservados todos los derechos. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad en su forma original.

UNAM y sus filiales. No se permite la explotación económica ni la transformación de esta obra. Queda permitida la impresión en su totalidad en su forma original.

contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: ALBA JULIO RASCON

FECHA: 06/ENERO/05

FIRMA: 

ADICION AL ARTÍCULO 962 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA
EL DISTRITO FEDERAL EN LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

CAPITULO PRIMERO.

EL ARRENDAMIENTO DURANTE DIVERSAS LEGISLACIONES
CIVILES EN MÉXICO.

	Pág.
1.1 CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO FEDERAL DE 1884.	1
1.2 CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL 1928.	6
1.3 CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1932 Y SUS REFORMAS DE 16 DE ENERO DE 2003.	14

CAPITULO SEGUNDO.

NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1 DEFINICION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	21
2.2 CLASIFICACION.	22
2.3 ELEMENTOS PERSONALES.	23
2.4 ELEMENTOS MATERIALES.	25
a) La cosa u objeto	
b) El precio	
c) Tiempo	
2.5 ELEMENTOS FORMALES.	28
2.6 OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.	29
2.7 OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.	34
2.8 TERMINACION.	38

CAPITULO TERCERO
PROCEDIMIENTO EN ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

3.1 LA DEMANDA.	42
3.2 CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.	51
3.3 AUDIENCIA DE LEY.	64
3.4 SENTENCIA DEFINITIVA.	70

CAPITULO CUARTO

ADICIÓN AL ARTÍCULO 962 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS
CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL EN LOS JUICIOS DE
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO:

4.1 ARTÍCULO 962 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES ANTES DEL DECRETO PÚBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL.	76
4.2 ADICIÓN DEL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 962 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.	88
4.3 APLICACIÓN DE LA ADICIÓN DEL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 962 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL EN LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.	98
CONCLUSIONES.	106
BIBLIOGRAFIA.	110

INTRODUCCIÓN.

Conforme a lo dispuesto en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el Supremo Poder de la Federación, se divide para su ejercicio en Legislativo, Ejecutivo y Judicial y el derecho de iniciar leyes o derechos es competencia del Presidente de la República, de los diputados y senadores al Congreso de la Unión y a las legislaturas de los Estados; en tanto que a nivel Estatal y para el caso particular del Distrito Federal, en el que la Ciudad de México es la Sede de los Poderes de la Unión y Capital de los Estados Unidos Mexicanos, su gobierno está a cargo de los Poderes Federales y los Órganos Ejecutivo, Legislativo y Judicial de carácter local, según disposición expresa de los artículos 44 y 112 Constitucionales, precisando que son autoridades locales del Distrito Federal: la Asamblea Legislativa; el Jefe de Gobierno del Distrito Federal y el Tribunal Superior de Justicia. Y a su vez, la Asamblea Legislativa, entre otras facultades tiene la de legislar en materia Civil.

Esto es, que a tanto nivel Federal como a nivel Estatal, en nuestro Derecho Mexicano, a quien compete la realización de nuestras diversas legislaciones es al Poder legislativo, y la aplicación de estas al Poder Judicial; y si bien los legisladores procuran ser lo más exhaustivos para la creación, adición, o reforma de leyes; no siempre son acordes a los constantes cambios y las exigencias de la Sociedad; ya por virtud de existir disposiciones contrarias, o ya por existir una omisión en la ley, es aquí en donde los órganos judiciales, quienes tienen la tarea de administrar e impartir justicia se encuentran con las grandes diferencias entre las disposiciones legales y la práctica en los casos concretos al resolver las controversias; es por ello, que en el presente trabajo de tesis la Suscrita realizará el análisis del artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, numeral que sufrió una adición mediante Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el dieciséis de enero de dos mil tres.

Análisis que tendrá como objetivo la aplicabilidad del último párrafo del artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en los juicios de Arrendamiento Inmobiliario; en ese orden de ideas, dicho precepto establece: " **En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por 2 ó más meses, la parte actora podrá solicitar al juez de que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.**

En el caso de que al contestar la demanda, se acredite que se encuentra al corriente en dichos pagos, el Juez concluirá el juicio."

Ahora bien, y atendiendo exclusivamente al último párrafo del citado artículo, éste, de manera terminante establece que el juzgador concluirá el juicio si al contestar la demanda se acredita encontrarse al corriente en los pagos de las pensiones rentísticas que se reclaman; probablemente y a consideración de la Suscrita los legisladores han olvidado que al iniciarse un procedimiento de arrendamiento existen acciones que ejercitar para dar por terminada la relación contractual de arrendamiento, que a su vez son: la rescisión de contrato por el incumplimiento de la obligación del arrendatario a pagar la renta en la forma y términos convenidos, ó la terminación del arrendamiento por haber fenecido en su plazo, esto, independientemente de existir adeudo de rentas, supuestos que se encuentran regulados en el artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal vigente, y del cual se abordará en el cuerpo del presente trabajo de tesis; luego entonces, si el arrendador promueve juicio de arrendamiento Inmobiliario ejercitando su acción de rescisión de contrato por falta de pago puntual de rentas, sería ilógico que se tuviera que dar por terminado el juicio si el arrendatario al contestar la demanda acreditara el pago de las rentas adeudadas, no obstante se desprendiera que las mismas han sido cubiertas de forma extemporánea, pues esto traería consigo, que el arrendador no pudiera recuperar el inmueble dado en arrendamiento;

no debiendo pasar por alto que aún y cuando el arrendador no invocará la causal de rescisión por la falta de pago oportuno, el juzgador tiene la facultad de estudiarlo de oficio, según criterios de nuestros altos Tribunales.

En tal tesitura y tratando de entender el ánimo de los legisladores, es probable que el último párrafo del artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles deba ser aplicable única y exclusivamente cuando se ejercite la acción de pago de rentas, existiendo también la probabilidad de que los legisladores hayan olvidado que antes de que los juicios de arrendamiento se regularan únicamente por el Título Décimo Sexto-Bis de las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, existía el juicio especial de desahucio, juicio que tenía como principal objetivo que ejercitada la acción el arrendatario tenía la obligación de acreditar el pago de rentas adeudadas y en caso contrario se condenaba a la desocupación del inmueble arrendado, juicio que en la presente tesis no se desarrollara en virtud de que el juicio referido quedó derogado y no tiene aplicación actualmente.

Por todo lo anterior, a criterio de la Suscrita y haciendo un análisis del artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles el mismo debió ser más explícito e indicar a que clases de acción ejercitadas por el arrendador debía aplicarse dicho precepto jurídico cuando se suscite controversia.

A MI PAPÁ:

Ya que con su apoyo y ejemplo he logrado ser la mujer que ahora soy y por darme los elementos necesarios para ser una mujer independiente con valores y principios que prometo utilizare en esta nueva etapa de mi vida.
Te amo Papá.

A MI FAMILIA:

José, Verónica, Marco, Ángeles, Armando y Dana, a quienes les doy las gracias por su apoyo en todos los momentos de mi vida.

A DIOS:

Por estar siempre presente en mi y mandarme ese rayito de luz en los momentos más difíciles de mi vida y porque gracias a él he logrado una más de mis metas.

A LA LICENCIADA SUSANA SÁNCHEZ HERNÁNDEZ.

A quien agradezco el haberme brindado la ayuda que necesitaba para iniciar una nueva etapa en mi vida, por estar siempre presente en la realización de un sueño que por momentos pensé que nunca alcanzaría; y por ser esa persona que me brindo un abrazo en el momento indicado.

A MIS AMIGAS:

Bárbara, Tanla y Lisbeth por ser las personas que han estado conmigo en los buenos y malos momentos de vida, y sobre todo por brindarme el más noble y sencillo de los sentimientos que es la amistad, la cual deseo perdure y se fortalezca a través del tiempo; mil gracias por ayudarme a ver la vida con alegría.

A LA LICENCIADA ALEJANDRA JIMENEZ JIMENEZ:

A quien agradezco el tiempo y dedicación para dirigir la presente tesis y por ser participe en la conclusión de una de mis metas.

A LA UNIVERSIDAD LATINA:

Por permitirme formar parte de la gran familia universitaria,
y por abrirme sus puertas para adquirir el conocimiento
que se necesita para ser una mujer profesionalista.

CAPITULO PRIMERO.

EL ARRENDAMIENTO DURANTE DIVERSAS LEGISLACIONES CIVILES EN MÉXICO.

1.1 CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO FEDERAL DE 1884.

Para comprender de una mejor manera el procedimiento en los juicios en materia de arrendamiento inmobiliario, es necesario analizar las legislaciones anteriores en México, con el fin de estudiar la evolución que ha tenido a través del tiempo; así como la forma en la que se ha buscado una igualdad entre arrendador y arrendatario en el momento de la celebración de un contrato de arrendamiento.

Es por ello que se iniciará con el estudio del Código Civil para el Distrito Federal y Territorio Federal del año 1884, el cual en su artículo 2936 establecía:

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

Entendiéndose que este artículo establecía que el arrendador debía transferir el uso o goce de la cosa al arrendatario y por el cual este último tenía que pagar un precio cierto.

El artículo 2945 disponía que:

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

Este artículo dejaba a voluntad de las partes contratantes (arrendador y arrendatario) la fijación del tiempo de duración del contrato de arrendamiento en virtud de que el mismo no establecía un tiempo determinado para la vigencia del mismo, ya que no se consideraban las controversias futuras.

En cuanto al pago del precio por el arrendamiento, el arrendador podía recibir una determinada cantidad de dinero o alguna otra cosa que fuera equivalente a la misma, siempre y cuando esta fuera cierta y determinada. De esta forma se debe entender que la forma de pago del precio por el arrendamiento, también la ley consideraba que fuera a voluntad de las partes contratantes, debido a que se celebraba de buena fe y existía confianza entre las partes contratantes.

A través del tiempo, el contrato de arrendamiento fue adquiriendo una serie de características que van determinando dicha figura jurídica. Entre esas características, se encuentra que es el contrato de arrendamiento es BILATERAL, porque crea derechos y obligaciones recíprocos, el arrendador concede el uso o goce de la cosa por la cual el arrendatario paga un precio. También es ONEROSO ya que impone derechos y gravámenes a las partes, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa asimismo el arrendatario tiene el provecho del uso o goce de la cosa y el gravamen de pagar un precio por el uso de la cosa arrendada.

Se considera FORMAL, ya que desde el Código Civil de 1884, en cuanto a la forma en que debía celebrarse el mismo en su artículo 2917 el cual consideraba que:

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

Y el artículo 2918 señalaba señalaba que:

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

De los preceptos legales anteriores como ya se dijo, se desprende la formalidad del contrato de arrendamiento y que para su validez debe constar por escrito; como hasta la fecha; por otra parte, dicho contrato es CONSENSUAL en virtud de que las partes contratantes deben expresar su voluntad para la celebración del mismo.

Es un contrato DE TRACTO SUCESIVO, en virtud de que prolonga sus efectos a través del tiempo, necesita por su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia.

Es CONMUTATIVO, ya que las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración.

Esta figura Jurídica es no depende de la celebración de ningún otro, es decir, es de existencia independiente, por lo tanto se considera que se trata de un contrato PRINCIPAL.

Por lo tanto es importante mencionar que quienes estaban facultados para contratar y poder dar una cosa en arrendamiento.

La legislación que se estudia, en su artículo 2938 consideraba quienes tenían la facultad para contratar. Señalando no siendo dueños de la cosa están facultados para celebrar el arrendamiento, ya sea por autorización expresa del dueño o por disposición de la ley.

Asimismo, la legislación en comento establecía prohibiciones; de las que se pueden mencionar las siguientes en el que se prohibía a los magistrados, jueces y a cualquier otro empleado público tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona los bienes que deben arrendarse en virtud de juicio o de repartición en que ellos hayan intervenido, es decir, la ley señalaba que ningún servidor público puede aprovechar la calidad que tiene para favorecer sus intereses personales cuando haya intervenido en un juicio en materia de arrendamiento inmobiliario.

En cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento el artículo 3002 del Código Civil de 1884 contenía que podía ser:

- I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, por haberse satisfecho el objeto para el que fue arrendado,**
- II. Por convenio expreso,**
- III. Por nulidad, y**
- IV. Por rescisión.**

El artículo 3003 señalaba la forma por la cual se puede dar por terminado el arrendamiento, en caso de que el contrato se haya celebrado por tiempo determinado, éste concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio; si después de terminado el mismo continúa el arrendatario sin oposición en el pago y uso del predio y éste fuera rústico, se entenderá por renovado; pero el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato en los mismos términos y condiciones que se pagaba.

En caso de que no se haya señalado tiempo para la terminación del contrato, éste podrá terminar a voluntad de las partes contratantes, siempre y cuando se haga mediante notificación judicial a la otra parte con dos meses de anticipación, si el predio es urbano, y un año si el predio es rústico de conformidad a lo que establecía el artículo 3032 del Código Civil de 1884.

Un punto importante que consideraba la legislación de 1884, es que en el caso de la rescisión el arrendador no podía demandar la misma, aunque alegara que necesitaba la cosa arrendada para su propio uso, salvo que se hubiera pactado lo contrario.

También se observaba un menoscabo para el arrendatario, de acuerdo a lo que se establecía en el artículo 3011, que a la letra dice:

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

Como puede observarse en la legislación de 1884 se trató de favorecer en algunas ocasiones al arrendador y en otras al arrendatario, concretamente respecto a la rescisión del contrato, donde el arrendador no podía demandar la misma aunque alegara que el inmueble dado en arrendamiento lo necesitara para su propio uso, de este modo se favorecía al inquilino y se perjudicaba al arrendador ya que no podía recuperar el inmueble; pero si se declaraba rescindido el contrato por alguna falta del arrendatario éste quedaba obligado a pagar la renta por todo el tiempo que transcurriera hasta que el arrendador pudiera celebrar otro contrato de arrendamiento, con ello se perjudicaba al arrendatario; resultando una problemática en el arrendamiento, motivo por el cual se ha dado una evolución en las diversas legislaciones respecto a la materia de arrendamiento.

1.2 CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN, Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL DE 1928.

Con el paso del tiempo se han podido observar los cambios que las legislaciones han sufrido en materia de arrendamiento inmobiliario, cambios que en algunas ocasiones han sido acertados y en otras todo lo contrario, algunas veces se favorecía más a una de las partes contratantes, por ejemplo, el hecho de que el arrendatario acreditara estar al corriente en el pago de las rentas, en este caso el arrendatario no podía recuperar el inmueble y esto favorecía al arrendatario ya que podía continuar con el uso y goce del inmueble arrendado, nuestro Código Civil de 1928 en su artículo 2398 consideraba que:

“El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto”.

En este precepto se preceptuaba debería existir una obligación recíproca para las partes contratantes el arrendador concede el uso o goce de la cosa, y como consecuencia el arrendatario debe pagar un precio cierto.

En el segundo y tercer párrafo del precepto legal ya citado se mencionaba establecía el término del arrendamiento, el cual actualmente mediante Decreto publicado con fecha dieciséis de enero de dos mil tres quedó de la siguiente manera:

“El arrendamiento de Inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor de un año.”

“El arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años.”

El precio que debía pagarse por el uso o goce de la cosa arrendada podía ser una cantidad determinada de dinero o en su caso cualquier otra cosa equivalente a la primera, de esta forma podría considerarse que el pago por el arrendamiento puede darse con bienes o frutos, siempre y cuando estos fueren ciertos y determinados.

Por otra parte de los numerales 2426, 2427 y 2429 de la legislación en comento se desprende que el arrendatario no está obligado a dar el pago de la renta sino hasta el día en que le sea entregada la cosa arrendada, aún cuando se haya celebrado el contrato con anterioridad, de igual forma el arrendatario debe pagar la renta en el lugar que se haya convenido y a falta de éste, dicho pago debe efectuarse en la casa habitación o despacho objeto del arrendamiento; asimismo, el arrendatario tiene la obligación de pagar el monto de la renta que se venza hasta el momento en que entregue la cosa dada en arrendamiento.

Infiriéndose que el arrendamiento no puede existir si no se concede el uso o goce de la cosa y el pago de un precio por ese uso o goce.

Por otra parte para que una persona pueda dar en arrendamiento un bien inmueble debe cumplir con las formalidades que la legislación establece para la celebración de un contrato de arrendamiento, es decir, que dicha persona debe estar debidamente legitimada, para lo cual la ley le debe reconocer dicha facultad y de esta forma el artículo 2401 del Código Civil en comento consideraba lo siguiente:

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

Observándose del numeral referido que no se necesita ser propietario de la cosa para poder darla en arrendamiento, por lo que quienes tienen poder o mandato otorgado por el propietario pueden celebrar contrato de arrendamiento aunque dichas personas no tengan la propiedad del inmueble, o no sean dueños de la cosa.

facultad que esta sujeta a los limites fijados en la autorización que el dueño haya otorgado, aún más, las personas que tiene a su cargo la administración de bienes inmuebles, cuentan con la autorización de celebrar contrato de arrendamiento, entre estos se puede mencionar a los padres, tutores, albaceas, etc. Y en estos casos el contrato deberá estar sujeto a los limites fijados que la ley otorga a los administradores de bienes ajenos. Existe también entre los copropietarios, en el cual la cosa no puede darse en arrendamiento sin el consentimiento de todos y cada uno de los copropietarios ya que se trata de una cosa indivisa, esto quedaba establecido en los en los preceptos legales 2402 y 2403 del Código Civil de 1928.

El numeral 2404 contenía qué personas están impedidas para la celebración del contrato de arrendamiento, como son los magistrados, jueces y cualesquiera otros empleados públicos que por si o por interpósita persona pretendan tomar en arrendamiento los bienes de los negocios en que intervengan, todo esto es con el único propósito de evitar que éstas tengan alguna inclinación hacia una de las partes por así convenir a sus intereses, dejando de alguna manera desprotegida a una de las partes contratantes que se sometan a juicio.

Con las reformas publicadas el veintiuno de julio y veintitrés de septiembre de mil novecientos noventa y tres quedó derogado el artículo 2407 del la legislación en estudio, ante lo cual se puede decir que si anteriormente el contrato podía ser consensual o formal atendiendo al monto de la renta, hoy en día todos los contrato de arrendamiento deben ser formales obligándose a celebrar el contrato de arrendamiento por escrito, y que la falta de esta formalidad será imputable al arrendador, observándose que la ley no contempla el monto de la renta, ya que dicho precepto fue derogado.

Puede darse el caso que durante la vigencia del contrato se dé la transmisión de la propiedad del inmueble dado en arrendamiento, en tal caso la relación contractual subsistirá en los mismos términos y condiciones ya establecidos en el contrato; por lo que se refiere al pago de las rentas, el inquilino tiene la obligación de

pagar al nuevo propietario la renta ya pactada en el contrato, tanto las rentas adeudadas como las que se causen a partir de la fecha en que sea notificado fehacientemente, que al nuevo arrendador se le ha otorgado el correspondiente título de propiedad, aún y cuando el arrendatario manifieste haber pagado por adelantado al propietario anterior, a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el contrato, o lo acredite con los recibos de renta correspondientes, esto de conformidad a lo que establecía el artículo 2409 del Código Sustantivo Civil de 1928. Por lo anterior debe considerarse que el hecho de que la cosa cambie de propietario, esto no significa que el contrato de arrendamiento debe terminar; por el contrario, el contrato subsistirá en los mismos términos y condiciones que ya hablan pactado el arrendador anterior y el arrendatario, sólo que las rentas deben ser pagadas al nuevo propietario, exceptuándose ésta obligación sólo cuando en el contrato de arrendamiento se haya estipulado el adelanto de las rentas.

En los arrendamientos que hayan durado más de tres años, el arrendatario tiene derecho si esta al corriente en el pago de la renta, a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otra persona interesada en el nuevo arrendamiento del inmueble. De igual forma gozará del derecho de preferencia si el propietario quiere vender el inmueble arrendado, esto en términos de lo dispuesto por el artículo 2447 del Código Civil para el Distrito Federal de 1928, el cual sufrió reformas el 16 de enero de dos mil tres, en las cuales de nueva cuenta se emplea el derecho de preferencia para el caso de nuevo arrendamiento, ya que con las reformas de veintiuno de julio y veintitrés de noviembre de mil novecientos noventa y tres se habla suprimido.

El artículo 2485 del Código Civil que se analiza contemplaba la figura jurídica de la prórroga del contrato de arrendamiento y establece lo siguiente:

Vencido el contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino siempre que esté al corriente en el pago de las rentas a que se le prorrogue

hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta en un diez por ciento la renta anterior siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate, han sufrido una alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido”.

En las reformas del veintiuno de julio y veintitrés de septiembre, ambos de mil novecientos noventa y tres, la figura jurídica de la prórroga de contrato de arrendamiento quedó derogada, dejando de existir las dos prorrogas de un año de la reforma de mil novecientos ochenta y cinco y la prórroga de un año referida en el artículo antes citado, de esta manera se le quitaba el derecho que tenía del inquilino de demandar la prórroga de contrato de arrendamiento, esto a pesar de que se encontrara al corriente en el pago de rentas, ya que como se ha analizado con anterioridad las rentas eran muy inferiores a lo que se debería de pagar en la actualidad, situación anterior que beneficio a los arrendadores, ya por virtud de que al ser las rentas inferiores la mayoría de los arrendadores dejaba de efectuar reparaciones a los inmuebles dados en arrendamiento dejándola en condiciones deplorables; es así cuando volvió a tenerse mayor interés para dar en arrendamiento los inmuebles con rentas actualizadas y con mejores condiciones para habitar.

Nuestra legislación en comento, dispone el tiempo mínimo para la duración de un contrato de arrendamiento tratándose de casa habitación, que o puede ser menor de un año, no indicándose el término por el cual deba exceder, situación que por el contrario, si existe cuando se trata de inmuebles destinados al comercio o a la industria, ya que habla del término en que no puede exceder, pero no a su duración mínima, de lo que se entiende, que se deja a voluntad de las partes que celebran el contrato de arrendamiento el tiempo que deberá durar el mismo, el cual puede señalarse en el contrato mismo, siempre y cuando no sea contrario a los parámetros antes señalados.

Por tanto el artículo 2487 del ordenamiento legal en estudio disponía:

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

De ahí que se pueda hablar de la figura jurídica de la tácita reconducción, que no es más que el hecho de que el arrendatario continúe en el uso y goce del bien inmueble arrendado cuando ya haya fenecido el término del arrendamiento, siempre y cuando no haya oposición del arrendador, quien para manifestar su voluntad de dar por terminado el arrendamiento deberá apegarse a lo dispuesto por el artículo 2478, precepto que es aplicable para los contratos de arrendamiento que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, el cual concluirá a voluntad de cualquiera de las partes contratantes previo aviso por escrito a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano y con un año si es rústico, lo cual quedaba establecido en el artículo 2478 del Código Civil de año de 1928.

Ahora bien, en el párrafo inmediato anterior se señaló el requisito que la ley de la materia dispone para dar por terminado un contrato de arrendamiento celebrado por tiempo indeterminado. Por otra parte son diversas las formas que existen en el Derecho Civil Mexicano de terminar el contrato de arrendamiento, las cuales no han sido reformadas hasta nuestra presente legislación.

De esta manera se tiene que el medio más común de terminar el contrato de arrendamiento es por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley o por estar satisfecho el objeto por el cual la cosa fuera arrendada.

También puede darse por terminado el contrato por convenio expreso de las partes que lo celebraron.

El arrendamiento puede terminar por nulidad, es decir, cuando desde su origen el contrato trae consigo defecto o vicio; cuando el pacto arrendaticio viene a la vida jurídica con algún defecto, y las partes contratantes no hacen nada por remediarlo, entonces se dice que el acto jurídico es nulo.

La rescisión, es otra de las causas por las que termina el contrato; en este supuesto el arrendador o el arrendatario pueden en un momento determinado exigir la rescisión del contrato, el primero de ellos, lo puede exigir en términos de lo dispuesto por el artículo 2489 de la Legislación en comento y es en los siguientes casos;

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

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

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

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

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

VI.- En los demás casos previstos en la ley.

Cabe hacer mención que las dos últimas fracciones fueron adicionadas con las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el dieciséis de enero de dos mil tres.

El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato de arrendamiento en los siguientes supuestos:

I.- Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 del Código Civil; estos es, cuando el arrendador no haya cumplido con conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento y no haya realizado las reparaciones urgentes o indispensables a la cosa arrendada.

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

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

Otra de las causas de terminación del contrato es por confusión; que es una forma de extinguir las obligaciones del mismo, por reunirse las dos calidades de acreedor y deudor, en una misma persona. De esta forma, se tiene que si el arrendatario adquiere por cualquier título la propiedad de la cosa arrendada, el arrendamiento se da por terminado.

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

Así también se tiene la expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública, es causa de terminación.

Asimismo, la ley establece la evicción de la cosa dada en arrendamiento para dar por terminado el contrato; es decir, porque un tercero que tiene mejor derecho sobre el bien arrendado lo recuperó a través de una sentencia judicial; por lo tanto,

no tiene por qué respetar la transmisión temporal del uso y goce que el supuesto arrendador concedió cuando carecía de legitimación para hacerlo.

Y por último el arrendamiento puede terminar por venta judicial en términos del artículo 2495, en el caso de que se haya celebrado 60 días antes del secuestro. Dicho precepto a la letra dice: ***“Si el inmueble dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los sesenta días anteriores al secuestro del inmueble, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido”***. Esto es, que si el inmueble fue dado en arrendamiento 60 días antes de que el mismo fuera embargado el contrato podrá darse por terminado.

1.3 CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1932 Y SUS REFORMAS DEL 16 DE ENERO DE 2003.

El Código de Procedimientos Civiles también ha ido evolucionando en materia de arrendamiento, refiriéndose únicamente a la substanciación del procedimiento en materia de arrendamiento Inmobiliario ante la autoridad judicial, con el único fin de dirimir una controversia en dicha materia; al iniciarse la litis la parte actora tratará de demostrar la procedencia de su acción y a su vez la parte demanda deberá oponer excepciones y defensas para destruir la acción intentada por el actor para de este modo evitar procedan sus pretensiones; de aquí se partirá para analizar la evolución de la Legislación Procesal Civil en materia de arrendamiento y sus reformas publicadas el 16 de enero de 2003 en el Diario Oficial de la Federación en cuanto a la substanciación del procedimiento. Con dichas reformas se advertirá que los legisladores han logrado que el juicio de arrendamiento no sea tan prolongado, debido a que se establecieron medidas que acortan el procedimiento, ya que con anterioridad la audiencia podía ser diferida si al momento de celebración de la misma no se encontraban preparadas las pruebas, actualmente no puede diferirse por ninguna circunstancia, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.

Para iniciar el estudio del procedimiento en materia de arrendamiento inmobiliario es necesario hacer notar que se encuentra regulado en el Título Décimo Sexto bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Dicho lo anterior, en el presente apartado se hará una comparación entre el procedimiento en materia de arrendamiento Inmobiliario antes y el procedimiento después de las reformas, en donde se observa un gran cambio en los juicios de arrendamiento inmobiliario, desprendiéndose que el ánimo de los legisladores fue apresurar la terminación del juicio y que éste no fuera tan extenso, lo anterior en virtud de que hasta antes de las reformas existían juicios que llegaban a durar muchos años, causando daño a los arrendadores al no obtener los inmuebles arrendados y dejar de percibir el precio por el arrendamiento, ya que los arrendatarios dejaban de pagar la renta correspondiente, gozando del uso del inmueble dado en arrendamiento.

Ahora bien, se iniciará comparando el Código Procesal Civil, específicamente las disposiciones que regulaban las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario antes de las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el dieciséis de enero de dos mil tres, por lo que inicialmente y a manera de que sea entendible nuestro objetivo, se aludirá a las disposiciones antes de las reformas ya citadas y enseguida transcribiré la reforma que se realizó al procedimiento en materia de arrendamiento, quedando de la siguiente manera:

En el numeral 517 del Código de Procedimientos Civiles se establecía que ***“Si en la sentencia se condena a hacer una cosa, el juez señalará al que fue condenado un plazo prudente para el cumplimiento, atendidas las circunstancias del hecho de las personas. En caso de que haya fenecido el plazo y el obligado no cumpliera se observarán las siguientes reglas:***

I.- Si el hecho fuere personal del obligado y no pudiere prestarse por otro, se compelerá empleando los medios de apremio más eficaces, sin perjuicio del derecho para exigirle la responsabilidad civil;

II.- Si el hecho pudiere prestarse por otro, el juez nombrará persona que lo ejecute a costa del obligado en el término que le fije;

III.- Si el hecho consiste en el otorgamiento de algún instrumento o la celebración de un acto jurídico, el juez lo ejecutará por el obligado, expresándose en el documento que se otorgó en rebeldía.

En el caso en que el arrendatario, en la contestación de la demanda, confiese o se allane a la misma, el juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble."

Con las reformas realizadas el dieciséis de enero de dos mil tres, el último párrafo del numeral antes citado quedo de la siguiente forma:

"En el caso que el arrendatario, en la contestación de la demanda, confiese o se allane a la misma, siempre y cuando esté y se mantenga al corriente en el pago de las rentas, el juez concederá un plazo de nueve meses para la desocupación del inmueble. Cuando la demanda se funde exclusivamente en el pago de rentas este beneficio será de seis meses, siempre y cuando exhiba las rentas adeudadas y se mantenga al corriente en el pago de las mismas."

Advirtiéndose con la citada reforma, que actualmente el arrendatario cuenta con el plazo de nueve meses para desocupar el inmueble arrendado y no de cuatro como anteriormente se establecía, únicamente en el supuesto de que al dar contestación a la demanda acredite encontrarse al corriente en el pago de rentas. Por otra parte también se contempla el supuesto de que si la actora en la demanda

se funda en la falta de pago de rentas, entonces contará con el término de seis meses, con la exigencia de exhibir las rentas y mantenerse al corriente en el pago de éstas para que pueda alcanzar dicho beneficio.

En ese mismo orden de ideas y por lo que se refiere al diverso 957 del Código Procesal Civil antes de las reformas citadas disponía:

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

A las acciones que se intente contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil, o terceros por controversias diversas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que tiene el arrendatario para exigir al arrendador del pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, se sujetará a lo dispuesto en éste título”.

Con las reformas del dieciséis de enero de dos mil tres el último párrafo del referido precepto quedó de la siguiente manera:

“A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivados del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador, el derecho de preferencia y el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título”.

De lo anterior queda de manifiesto que la reforma sufrida en el multicitado numeral es que se contempla la figura jurídica del derecho de preferencia que pueda

ejercitar el arrendatario en contra de su arrendador la cual se encuentra consagrada en los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal, especificándose de manera categórica respecto a dicho territorio y no como anteriormente se manifestaba en materia Federal, acción que atendiendo al precepto en comento, será regulada por las reglas del título correspondiente a las controversias en materia de arrendamiento Inmobiliario contenido en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Anteriormente el artículo 959 del Código adjetivo Civil establecía, que:

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

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso la reconvencción dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiere reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y en su caso la reconvencción o transcurrido el plazo 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".

Con las reformas del dieciséis de enero de dos mil tres se establece, que la audiencia debe fijarse entre los 40 y 50 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda, y no de entre los 25 y 35 días.

En cuanto al término que el demandado tiene para dar contestación a la demanda o formular su reconvencción con las reformas ya citadas se especifica que debe de ser dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de emplazamiento, de igual forma en caso de que haya reconvencción y habiendo corrido traslado a la parte actora ésta deberá contestar dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

El juez en el mismo auto donde tenga por contestada la demanda o la reconvencción deberá admitir las pruebas ofrecidas y desechará las que no cumplan con las condiciones apuntadas en el Capítulo III del Título Sexto del Código de Procedimientos Civiles, una vez preparadas las mismas se desahogaran en la audiencia de ley, la cual ya no podrá diferirse por ninguna circunstancia, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.

De esta forma, se tiene, que el juez desechará las pruebas que no cumplan con las condiciones del Capítulo III del ofrecimiento y admisión de pruebas de la legislación en comento. Asimismo se establece que la audiencia de ley no puede ya diferirse por ninguna circunstancia, salvo caso fortuito o de fuerza mayor, pero nunca por falta de preparación de pruebas.

El Código de Procedimientos Civiles de 1932 en su precepto legal número 962 señala: ***“Que en caso de que dentro de un juicio de arrendamiento se demande el pago de rentas por dos o más meses, la parte actora puede solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escrito de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se le embarguen bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas”.***

Ahora bien, con las reformas sólo se adicionó un párrafo en el cual se dispone, ***“Que en el caso de que al contestar la demanda el inquilino acredite que se encuentra al corriente en dichos pago, el juez debe concluir el juicio”;***

siendo éste el párrafo la parte toral del presente trabajo de tesis y el cual será analizado y desarrollado en apartado diverso.

CAPITULO SEGUNDO

NATURALEZA JURÍDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

2.1. DEFINICIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Como se ha podido observar en el capítulo anterior el Código Civil para el Distrito Federal con la última reforma de fecha dieciséis de enero de dos mil tres publicada en el Diario Oficial de la Federación establece en su artículo 2398 el concepto de arrendamiento:

“El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a parte por ese uso o goce un precio cierto”.

Diversos autores dan su definición acerca del tema, observándose que estos contienen los mismos elementos. Como ejemplo se tiene que Rafael Rojina Villegas lo considera de la siguiente manera:

“Se define al arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto”.¹

Esta definición establece quien tiene la calidad de arrendador y arrendatario, también que el uso y goce de la cosa es de manera temporal por el cual se debe pagar un precio cierto.

¹ ROJINA VILLEGAS, Rafael. “Derecho Civil Mexicano”. Tomo sexto. Editorial Porrúa. México 1998. Pag.548.

Rafael de Pina Vara lo define como: ***“Contrato en virtud del cual una parte cede a la otra el uso y disfrute de una cosa o derecho, mediante un precio cierto, que recibe la denominación de renta o alquiler”.***²

De esta definición se desprende que las características esenciales del arrendamiento, esto es, ceder el uso y disfrute de una cosa o derecho, a cambio de un precio cierto, a lo que denomina como renta o alquiler.

Asimismo Ricardo Treviño García considera al arrendamiento como: ***“Un contrato mediante el cual una parte, arrendador, se obliga a transferir, de modo temporal, el uso o goce de una cosa a otra parte, arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado”.***³

De los conceptos anteriores se considera que los elementos que integran dicho concepto del contrato de arrendamiento, son:

- La concesión del uso o goce temporal de un bien.
- El pago de un precio cierto, como contraprestación del uso o goce del bien.
- La restitución de la cosa, ya que esta se transfiere de manera temporal.

2.2. CLASIFICACIÓN.

Para este apartado es necesario hacer mención que los autores difieren en cuanto a si se trata de clasificación o características del contrato de arrendamiento, coincidiendo en cualquiera de estas en los mismos conceptos. En cuanto a su clasificación se tiene que es un contrato **traslativo de uso**, ya que el objetivo principal, es el transferir el uso o goce de una cosa de manera temporal.

² PINA DE VARA, Rafael. DE PINA, Rafael. “Diccionario de Derecho”. Editorial Porrúa. México 1997. Pag. 101.

³ TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. “Los Contratos Civiles y sus Generalidades”. Quinta Edición. México 1998. Editorial Mc Graw Hill. Pag. 145

Es **principal** en virtud de que no depende de ningún otro, es decir, es de existencia independiente.

Es **bilateral**, por que genera derechos y obligaciones recíprocos. El arrendador tiene la obligación de conceder el uso o goce, y el arrendatario la de pagar un precio cierto.

Es **oneroso**, en virtud de que hay derechos y gravámenes para ambas partes, el provecho para el arrendador es el pago de un precio cierto, y el gravamen conceder el uso o goce de la cosa arrendada; y para el arrendatario el provecho es el uso o goce de la cosa y el gravamen pagar un precio cierto.

Es **consensual**, en oposición a real, ya que es suficiente sólo el consentimiento de las partes para la existencia del contrato, y no necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

Es **formal**, porque dicho contrato debe otorgarse por escrito y la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Es un contrato **de tracto sucesivo**, en virtud de que prolonga sus efectos a través del tiempo, necesita por su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia.

Es **conmutativo**, ya que las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración.

2.3. ELEMENTOS PERSONALES.

Son dos las partes que intervienen en el contrato de arrendamiento inmobiliario:

Arrendador.- Siendo este la persona que da la cosa en arrendamiento.

Arrendatario.- Es aquella persona que recibe la cosa en arrendamiento.

Por lo que hace al arrendatario, puede decirse que por regla general toda persona con capacidad para contratar puede tomar en arrendamiento un determinado bien, lo cual se establece en el artículo 1798 del Código Civil Vigente el cual a la letra dice: ***"Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley"***; dichas excepciones están establecidas en los artículos 2404: ***"Se prohíbe a los Magistrados, a los Jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan"***; 2405: ***"Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren"***.; y 569: ***"Ni con licencia judicial, ni en almoneda o fuera de ella puede el tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos, para sí, sus ascendientes, su cónyuge, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hiclere, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva"***., todos estos precepto del Código antes citado, de lo que se puede decir que: carecen de legitimación para tomar en arrendamiento determinados bienes, tanto los magistrados, jueces, 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.

Por lo que hace al arrendador, requiere también la capacidad para contratar, dicha capacidad se encuentra estipulada en los artículos 2401: ***"El que no fuere propietario de la cosa, podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato ya en virtud de mandato del propietario, ya por disposición de la ley"***.; Este precepto contempla que no es necesario ser propietario del inmueble para poder celebrar un contrato de arrendamiento. Precepto número 2480: ***"El***

arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios".

En este caso al arrendatario sólo podrá dar en arrendamiento el inmueble en todo o en parte sólo y únicamente si cuenta con el consentimiento del arrendador, de lo contrario si lo hiciere sin consentimiento responderá de los daños y perjuicios; y numeral 1002: **"El usufructuario puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo; pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo. del Código en comento"**. La regla general es en el sentido de que el propietario, el mandatario del propietario, el usufructuario de la cosa o persona autorizada por ellos pueden dar en arrendamiento dicha cosa siempre apegándose a dichos preceptos legales.

Otro elemento personal que en algunas ocasiones llega a intervenir en la celebración del contrato de arrendamiento es el fiador: que es **"aquella persona que otorga la fianza y asume la responsabilidad del pago en caso de incumplimiento por parte del deudor"**.

2.4. ELEMENTOS MATERIALES.

Son tres los elementos materiales del arrendamiento:

La **cosa** u **objeto**: Según el precepto legal número 2400 del Código Civil: **"Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales"**

Como la naturaleza del contrato de arrendamiento es la devolución de la cosa dada en arrendamiento, no se pueden dar como materia del mismo aquellos objetos que son consumibles.

La ley prohíbe arrendar los derechos de uso y habitación, así como los que derivan del comodato, lo cual queda establecido en los numerales 1051: ***"El usuario y el que tiene derecho de habitación en un edificio, no pueden enajenar, gravar, ni arrendar en todo ni en parte su derecho a otro, ni estos derechos pueden ser embargados por sus acreedores"***, y 2500: ***"Sin permiso del comodante no puede el comodatario conceder a un tercero el uso de la cosa entregada en comodato"***., ambos numerales del Código Civil para el Distrito Federal. De tal manera se tiene que una localidad que no reúna las condiciones de higiene y de salubridad necesarias para la habitabilidad del inmueble no podrá ser objeto del contrato.

El **precio**: De acuerdo a lo establecido por el artículo 2399 de la legislación anteriormente mencionada ***"La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada"***. Entendiéndose con esto que el precio del arrendamiento no debe consistir necesariamente en una suma determinada de dinero, sino que puede ser una cosa que tenga un precio equivalente.

Las partes contratantes al momento de la celebración del contrato deben pactar el monto de la renta.

La renta deberá estipularse en moneda nacional y puede ser aumentada anualmente.

El incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual, en aquellos contratos en el que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos vigentes en el Distrito Federal, lo cual se

encuentra establecido en el artículo 2448-D del Código antes citado: ***"Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente.***

En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual".

El precepto anterior considera que si el la renta mensual no excede de ciento cincuenta salarios mínimos el incremento de la renta no puede exceder del porcentaje estipulado en dicho precepto.

El **tiempo**: Este es un elemento esencial en el arrendamiento ya que el contrato debe realizarse de manera temporal.

El artículo 2448-C dispone que: ***"La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación será de un año forzoso para el arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario".***

El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación, no pueden ser menor de un año y el arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a la industria no pueden exceder de veinte años.

Cuando las partes contratantes llegan a omitir el término del contrato, la ley suple dicha omisión, estableciendo que a voluntad de cualquiera de las partes puede darse por concluido dicho contrato, debiéndose dar previo aviso a la otra parte y de manera fehaciente con treinta días de anticipación, si el predio es urbano y con un año si es rústico, de comercio o industria.

2.5. ELEMENTOS FORMALES.

El arrendamiento es un contrato formal en virtud de que debe otorgarse por escrito, imputándose la falta de esta formalidad al arrendador.

El artículo 2448-F señala: *"Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador."*

El contrato deberá contener cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. *Nombre del arrendador y arrendatario.*
- II. *La ubicación del inmueble.*
- III. *Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.*
- IV. *El monto y lugar del pago de la renta.*
- V. *La garantía, en su caso.*
- VI. *La denominación expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.*
- VII. *El término del contrato.*
- VIII. *Las obligaciones que el arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.*
- IX. *El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía.*
- X. *El carácter y las facultades con el arrendador celebrará el contrato, incluyendo todos los datos del Instrumento con que éste acredite su personalidad."*

El contrato debe contener las formalidades establecidas en este precepto, debe detallar los nombres y apellidos tanto del arrendador como del arrendatario, descripción y ubicación del inmueble, determinar la cantidad que se pagará por el uso y goce de la cosa arrendada y lugar donde se hará el pago de la misma y una muy importante señalar el destino de la localidad objeto del contrato. Por lo tanto el contrato debe contener las estipulaciones que la ley establece.

2.6. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.

Las obligaciones del arrendador se encuentran contenidas en el Título Sexto, Capítulo II llamado de los derechos y obligaciones del arrendador, en los numerales 2412 al 2424 del Código Civil vigente.

Artículo 2412. "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 si no 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 buen estado, salvo el deterioro normal del uso que sufra el inmueble durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; así como, las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble;

III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; y

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

La obligación principal del arrendador, es la de transmitir el uso o goce temporal de la cosa objeto del contrato, así como entregarla en condiciones óptimas para ser habitado el inmueble y conservarla en buen estado y responder por los daños y perjuicio ocasionados al arrendatario por los vicios ocultos de la cosa.

El arrendador esta obligado a entregar la finca arrendada, con todas sus pertenencias y estado de servir para el uso convenido, y en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido por las partes contratantes; y si no hubiere convenio, la entrega se hará luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario, de esta manera lo establece el precepto legal número 2413 del Código Civil vigente para el Distrito Federal: "**La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido; y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario**".

Artículo 2414. El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III del artículo 2412. El arrendador no puede intervenir en el uso del inmueble arrendado, excepto cuando se trate de hacer una reparación urgente o indispensable.

Artículo 2415. El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause. El arrendador no esta obligado a pagar las reparaciones del inmueble si estas no se hicieron de su conocimiento con anticipación.

Artículo 2416. *Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que resuelva lo que en derecho corresponda. El arrendador será responsable de los daños y perjuicios que se cause al arrendatario por su omisión.* En caso de que el arrendador no haga las reparaciones necesarias para que el inmueble tenga el uso para el cual fue destinado el arrendador puede pedir la rescisión del contrato y el arrendador tendrá que responder por los daños y perjuicios ocasionados.

Artículo 2421. *El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Éste puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.* El arrendador esta obligado a pagar los daños y perjuicios ocasionados al arrendatario, siempre y cuando no hayan sido culpa de este último. En caso de que el arrendatario haya conocido de dichos defectos antes de la celebración del contrato el arrendador queda exento del pago de los daños y perjuicios ocasionados.

Artículo 2422. *Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido.* El arrendador esta obligado a devolver el saldo que tuviere a favor del inquilino a no ser que tenga derecho sobre el, por ejemplo que el arrendatario deba alguna mensualidad de renta.

Artículo 2423. *Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:*

I. Si en el contrato, o posteriormente, por escrito, lo autorizó para hacerlas se obligó a pagarlas;

II. Cuando se trata de mejoras útiles o urgentes por causa de fuerza mayor, o bien por esta circunstancia y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato; y

III. Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

Este precepto establece que el arrendador sólo pagará al arrendador la mejoras hechas al inmueble por parte del arrendatario siempre y cuando se haya estipulado en el contrato, o si se trató de mejoras urgentes.

Artículo 2424. Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada.

En el arrendamiento es esencial la entrega de la cosa, dado que por regla general la renta debe pagarse por el arrendamiento desde el día en que recibe la cosa, hasta el día en que la devuelva al arrendador, lo cual queda establecido en el numeral 2426 de la Legislación ya citada: **"El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que recibe la cosa arrendada, aún cuando el contrato se hubiere celebrado con anterioridad"**; por lo tanto, si no hay entrega de la cosa, tampoco hay obligación de pagar la renta.

Otra obligación que se impone al arrendador, es la de conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el tiempo que dure el arrendamiento,

debiendo hacer todas las reparaciones necesarias y las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble; es decir, el inmueble debe ser entregado por el arrendador en condiciones de ser habitable, ya sea para destino de casa habitación, comercio o industria.

Esto significa que el arrendador tiene una obligación continua y sucesiva que se renueva cada día hasta el fin del arrendamiento.

Es obligación del arrendador no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2412 fracción III del Código en comento.

El arrendador no puede, durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso de reparación urgente como ya ha quedado mencionado.

Garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato es otra de las obligaciones que el Código Sustantivo Civil impone al arrendador en el numeral 2412 fracción IV que a la letra dice: "... **responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.**" Esto es, que el arrendador es responsable de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada que la hagan impropia para los fines a los que se destinó, y de este modo se disminuya el uso del inmueble y que de haberlas conocido el arrendatario, no hubiera celebrado el contrato o hubiere pagado menos renta.

También tiene la obligación de responder de los vicios o defectos de la cosas arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiere conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento.

Las consecuencias en el caso de que se presenten los vicios o defectos ocultos en la cosa objeto del contrato, a elección del arrendatario puede ser: pedir la rescisión del contrato o la disminución de la renta.

2.7. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

La obligación principal del arrendatario es la de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, dicha obligación se encuentra contenida en el artículo 2425 fracción I: ***"El arrendatario esta 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.***

El arrendatario deberá responder por los daños que sufra la cosa arrendada ya sea por su culpa, la de su familia o de los subarrendatarios. Asimismo esta obligado a dar al inmueble el uso convenido en el contrato.

Se dice que esta obligación es la principal porque constituye la contraprestación fundamental por el uso o goce de la cosa, advirtiéndose que dicha contraprestación debe ser un precio cierto.

En el arrendamiento la renta puede consistir en una suma de dinero o en cualquier cosa equivalente, siempre y cuando sea cierta y determinada (Por cierta se debe entender que sea real, es decir, que no sea simulada y por determinada que sea precisa y exacta). Esto de acuerdo a lo establecido por el numeral 2399 del Código ya citado: ***"La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una***

suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada".

El inquilino está obligado a pagar la renta a partir del día en que se le hace entrega de la cosa arrendada, aún cuando el contrato se hubiese celebrado con anterioridad, tal y como lo dispone el precepto legal número 2426 del Código Civil vigente para el Distrito Federal: **"El arrendatario esta obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, aún cuando el contrato se hubiere celebrado con anterioridad"**.

La renta deberá pagarse en el lugar convenido por las partes contratantes, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario, lo que queda establecido en el artículo 2427 del multicitado Código: **"La renta será pagada en el lugar convenido, y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario"**. Entendiéndose que las partes contratantes tiene la libertad de poder pactar el lugar donde se efectuará el pago de las rentas, el cual deberá estar plasmado en el contrato de arrendamiento; y a falta de este convenio, se entenderá que el lugar de pago es en la casa habitación o despacho del arrendatario.

"El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada.", así lo encontramos en el numeral 2429 del Código Civil, de lo que se puede entender que aún y cuando haya fenecido el término del contrato, y el arrendatario siguiere ocupando el inmueble arrendado deberá pagar las rentas hasta el momento en que haga entrega de la cosa arrendada, es decir, que el hecho de que haya fenecido el contrato no significa que por ello el arrendatario ya no este obligado a pagar el monto de la renta.

Por otra parte pueden darse los casos en que el arrendatario no esté obligado a pagar la renta, pudiendo en su caso solicitar la reducción de la misma o la rescisión del contrato. Estos casos son:

Caso fortuito.- Establecido en el artículo 2431 del Código Sustantivo, **"Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si este dura mas de dos meses, podrá pedir la rescisión del contrato"** Si el arrendatario tiene derecho a no pagar renta en caso de que no pudiere usar la inmueble objeto del arrendamiento por algún caso fortuito o fuerza mayor, si este siguiera por más de dos meses puede pedir la rescisión del arrendamiento.

Artículo 2432 **"Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el inquilino pedir la reducción parcial de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura más de dos meses"**. Si la cosa arrendada solo se puede usar en parte, el arrendatario tiene derecho a pedir la deducción en el de la renta o en su caso pedir la rescisión del contrato si el impedimento dura más se dos meses.

Caso de evicción.- **"Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, tampoco se causará renta y, si el arrendador procedió de mala fe, responderá también de los daños y perjuicios."**, esto en términos de lo dispuesto por el precepto legal 2434 de la legislación ya citada. Debiendo entender por evicción la privación de todo o parte de la cosa adquirida por el comprador, por sentencia que cause ejecutoria, en razón de algún derecho anterior a la adquisición.

Reparaciones de la cosa arrendada.- Artículo 2445 del Código de Procedimientos Civiles establece que: **"Cuando por causa de reparaciones el arrendatario perdiere el uso total o parcial de la cosa arrendada, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, a pedir la reducción de dicho precio o la rescisión del contrato"**. Si en el inmueble dado en arrendamiento se estuvieren haciendo reparaciones y estas impidieran el uso toral o parcial del mismo, el arrendatario tiene el derecho a no pagar la renta o en su caso a pedir la rescisión del contrato.

Otra de las obligaciones importantes del inquilino es la contenida en el numeral 2425 fracción II del multicitado Código en cuya parte conducente a la letra dice: "**...II. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios;...**". Esto es que el arrendatario tiene el deber de responder de los perjuicios que el inmueble arrendado sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

De esta forma tiene el deber de hacer del conocimiento del arrendador, a la mayor brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, y en caso de no hacerlo así, deberá responder por los daños y perjuicios que cause dicha omisión.

Una obligación más para el arrendatario es la que menciona el artículo 2441 del Código Sustantivo Civil que a la letra reza: "**El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado en que la recibió, siendo, además, responsable de los daños y perjuicios.**" Es así como el inquilino está obligado también a conservar la forma de la cosa arrendada, es decir, dicha forma no puede ser variada, y si lo hiciera debe, cuando la devuelva, restablecerla al estado que la recibió, y será responsable de los daños y perjuicios.

De acuerdo con el artículo 2425 fracción III del Código Civil para el Distrito Federal, el Arrendatario está obligado "**...A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.**" Esto es, que si un inmueble fue destinado para casa habitación, el arrendatario no puede usarlo como si hubiera sido destinado para comercio.

Responder por el incendio de la cosa arrendada es otra de las obligaciones del arrendatario, ya que en el supuesto de que se diera este caso debe cubrir los daños materiales y perjuicios que se causen, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor, o vicio de la construcción.

Por último, y en virtud de que el contrato de arrendamiento transfiere el uso o goce temporal de la cosa arrendada, el inquilino está obligado a restituir el bien al terminar el mismo.

2.8. TERMINACIÓN.

Debido a que el contrato de arrendamiento se celebra de manera temporal debe establecerse el tiempo de duración del mismo, si el contrato se celebró por tiempo determinado concluye el día prefijado. Y si no se ha señalado el tiempo de duración del mismo, el artículo 2478 establece que: ***“Que todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si se trata de un predio urbano y con un año si es rústico, de comercio o industria”.***

Otras formas o modos de terminar el arrendamiento se encuentran establecidas en el numeral 2483 del Código Civil que a la letra dice:

“El arrendamiento puede terminar:

- I.- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada,**
- II.- Por convenio expreso,**
- III.- Por nulidad,**
- IV.- Por rescisión,**
- V.- Por confusión,**
- VI.- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor,**
- VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública,**

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

IX.- Por venta judicial en término del Artículo 2495 GODF." (Si el inmueble dado en arrendamiento fuere enajenado judicialmente, el contrato del arrendamiento subsistirá, a menos que aparezca que se celebró dentro de los setenta días anteriores al secuestro del inmueble, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido).

En el numeral que antecede señala que el contrato termina al fenecer el término por el cual se celebró el mismo; puede darse el caso de que las partes contratantes celebren un convenio para dar por terminado el mismo aunque este todavía se encuentre vigente.

Por regla general el incumplimiento de las obligaciones pactadas por las partes en el contrato de arrendamiento trae como consecuencia la rescisión del contrato de arrendamiento, siendo esta la acción más común ejercitada por el arrendador para recuperar el inmueble arrendado.

Si se llegará a dar el caso en el que se diera la pérdida total del inmueble arrendado traerá como consecuencia la terminación del contrato. Asimismo el arrendamiento deberá terminar si la cosa arrendada fuera expropiada por cusa de utilidad pública.

CAPITULO TERCERO

PROCEDIMIENTO EN ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Para poder exponer de una mejor manera el presente apartado, se mencionaran cada una de las etapas del procedimiento en materia de arrendamiento inmobiliario, por lo que se iniciara con la definición de procedimiento.

El origen de la palabra procedimiento proviene del latín "*procedo procesi*"⁴, que significa proceder, adelantarse a analizar .

Para Rafael de Pina, el procedimiento es "*El conjunto de formalidades o trámites a que está sujeta la realización de los actos civiles, procesales, administrativos y legislativos*"⁵. Es así como se puede considerar que para realizar determinados actos se debe de cumplir con una serie de tramites o formalidades; es decir, realizar un procedimiento.

Según el jurista Ignacio Medina Lima, el procedimiento es, "*La manera de hacer una cosa o realizar un acto*"⁶. De esta manera se tiene que toda realización de una cosa o un acto, requiere necesariamente un procedimiento.

Hoy en día existen varios vocablos utilizados como sinónimos de la palabra procedimiento como lo son: proceso y juicio; por lo que se pasa a definir cada uno de ellos.

⁴ MEDINA LIMA, Ignacio, "Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas". Tercera edición. México. 1989. Pág. 2568.

⁵ DE PINA, Rafael, DE PINA VARA, Rafael. "Diccionario de Derecho". Editorial Porrúa. México 1997. Pág. 420.

⁶ Ob. Cit. Pág. 2695.

PROCESO.- Conjunto de actos regulados por la ley y realizados con la finalidad de alcanzar la aplicación judicial del derecho objetivo y la satisfacción consiguiente del interés legalmente tutelado en el caso concreto, mediante una decisión del juez competente.

El proceso supone una actividad generadora de actos jurídicamente regulados, encaminados todos a obtener una determinada resolución jurisdiccional.

Está constituido el proceso por la serie de actos del Juez y de las partes y aún de los terceros, encaminados a la realización del derecho objetivo. Estos actos, considerados en su aspecto exterior y puramente formal, constituyen el procedimiento.

La doctrina moderna admite, que el proceso es, un instrumento para la verificación de la verdad de los hechos y la identificación de la norma legislativa que regula el caso concreto.

JUICIO.- Deriva del latín "*judicium*" que, a su vez, viene del verbo *judicare*, compuesto de *jus, derecho y dicere, dare*, que significa dar, declarar o aplicar el derecho en concreto. El juicio como se puede observar significa dar, por medio de la aplicación del derecho al caso concreto.

La Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos contempla el procedimiento en el artículo 14 párrafo segundo, el cual a la letra dice:

..." Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento, y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho."

Este artículo señala que se deben cumplir con las formalidades esenciales de todo procedimiento, es decir, se debe cumplir con el desarrollo de una serie de actos relacionados entre sí, para dirimir un conflicto litigioso y dichas formalidades tienen por objeto proporcionar una oportunidad al afectado para defenderse.

Dicho lo anterior se puede entender que el procedimiento son las etapas a seguir desde que se inicia una controversia, hasta la resolución final, es decir, la sentencia.

El procedimiento en materia de arrendamiento inmobiliario esta contemplado en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, denominado: "**De las controversias en materia de Arrendamiento Inmobiliario.**", en el que se establecen las formalidades a que esta sujeto un procedimiento de dicha materia, como son la presentación de la demanda, ofrecimiento de pruebas, contestación de la demanda, audiencia de ley y la sentencia, los cuales se comentaran y explicaran más adelante.

El fin de cumplir con las formalidades antes señaladas es con el objeto de tutelar las defensas del promovente, como es el ser oído y vencido en juicio a través de los actos que así lo garanticen, como son: las oportunidades de demandar o contestar la demanda, de probar y en su caso alegar y de que se administre justicia mediante el dictado pronto, expedito e imparcial de la sentencia la cual debe ser debidamente fundada y motivada. Por lo que es importante entrar al estudio de las etapas del procedimiento en materia de arrendamiento inmobiliario.

3.1. LA DEMANDA.

Proviene del Latin **demandare** (de y mando), que tenía un significado distinto al actual: "**confiar**", "**poner a buen seguro**", "**remittir**"

La demanda en el derecho Romano, no apareció sino hasta el último periodo del derecho procesal Romano, "el extraordinario". Durante la época de las acciones de la ley, y mientras estuvo en vigor el sistema formulario, anteriormente el actor expresaba sus pretensiones de manera verbal, lo que obligo a los litigantes a acudir a testigos que pudieran dar fe de los hechos en que las dos partes habían planteado el debate (*litis contestatio*). Fue hasta la época de Justiniano cuando se produjo la forma de presentación de una demanda, debiendo el demandante presentar al Tribunal la misma por escrito, con la petición de que fuera comunicada al demandado, la cual debía contar con la firma del demandante y en caso de que no supiera escribir por un *tabularius* (persona que firmaba en caso de que el accionante no lo supiera hacer). El demandante se comprometía:

- a) A continuar la instancia contradictoriamente, en el término de dos meses, bajo la pena de pagar al demandado el doble de los gastos que hubiera hecho.
- b) A continuar la instancia hasta la sentencia definitiva y, en caso de no tener éxito, a rembolsar al demandado todos los gastos.

El demandante que por error exigía en su demanda una cosa distinta de la debida, podía corregir su error modificando aquélla, y otorgando nuevo plazo al demandado para contestarla. Asimismo debía cuidar de no exigir más de lo que se debía, ya fuera por razón de cuantía, del tiempo, del lugar, o del modo, ya que en caso de que incurriera en cualquiera de estas modalidades de la *plus petitio* (pedir más de lo debido) perdía el juicio, es decir, el derecho que ejercitaba con la acción. Excepcionalmente se le concedía el beneficio de la *restitución in Integrum* cuando se había incurrido en un vicio de la *plus petitio* por error excusable.

En la demanda se debía expresar el lugar en que las partes convinieron que el deudor cumpliera con sus obligaciones.

En cuanto a la legislación española, los Códigos españoles contienen pocas disposiciones relativas al escrito de demanda, y la razón de ello es el hecho de que las demandas se hacían verbalmente, ya que en aquellas épocas eran muy pocas las personas que sabían leer, y según se desprende de un ley de "Las siete partidas", los mismos jueces eran iletrados con demasiada frecuencia.

En la actualidad es considerada como un acto procesal (verbal o escrito) ordinariamente inicial de proceso en el que se plantea al juez una cuestión (o varias no incompatibles entre sí) para que la resuelva, previos los trámites legalmente establecidos, dictando la sentencia que proceda, según lo alegado y probado.

"La demanda es el acto procesal por el cual una persona, que se constituye por el mismo en parte actora o demandante, formula su pretensión - expresando la causa o causas que intente fundarse ante el órgano jurisdiccional, y con el cual inicia un proceso y solicita una sentencia favorable a su pretensión."⁷

El Licenciado Becerra Bautista define a la demanda como: ***"Escrito inicial con que el actor, basado en un interés legítimo, pide la intervención de los órganos jurisdiccionales para la actuación de una norma substantiva a un caso concreto."***⁸ La demanda es el escrito con el cual el actor pide la intervención de los órganos jurisdiccionales, para que se aplique la ley al caso concreto, dicho escrito debe de estar fundamentado en la ley.

Para el Licenciado Guisepe Chioventa la demanda es ***"la petición que hace el actor principalmente"***⁹, es decir, la demanda contiene las prestaciones

⁷ Instituto de Investigaciones Jurídicas. "Diccionario Jurídico Mexicano". Editorial Porrúa. México 2004. Pág. 1058.

⁸ BECERRA BAUTISTA. "El proceso Civil en México". Décimo Cuarta Edición. Editorial Porrúa. México 1992. Pág. 125.

⁹ CHIOVENDA GUISEPE. "Curso de Derecho Procesal Civil". Primera Edición. México, 1997. Editorial Harla. Pág. 447.

principales (lo que reclama), Chiovenda con su definición indica las características de la demanda, que son:

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

De lo anterior se entiende que el escrito de demanda en materia de arrendamiento Inmobiliario contiene principalmente las prestaciones que el actor demanda del demandado (inquilino), con este escrito se da inicio al procedimiento, es decir, se ejercita la acción.

Eduardo Pallares define la demanda como: ***"El acto jurídico mediante el cual se inicia el ejercicio de la acción"***¹⁰. Definición que indica la demanda es el inicio del procedimiento, la cual tiene como fin que la acción sea resuelta por medio de una sentencia definitiva.

Entendiéndose por acción la facultad de hacer funcionar al Órgano Jurisdiccional. Por otra parte el Licenciado Rafael de Pina define la acción Procesal como: ***"La facultad de los particulares y poder del Ministerio Público de promover la actividad de un Órgano Jurisdiccional y mantenerla en ejercicio hasta lograr que éste cumpla su función característica en relación con el caso concreto que se le haya planteado"***¹¹. Así, entonces la facultad o poder que tienen las personas para provocar la actividad de los órganos jurisdiccionales a fin de que resuelvan sobre una pretensión litigiosa se le conoce como acción.

De lo anterior se puede observar la importancia y el lugar que ocupa la demanda en la secuela del procedimiento ya que es el acto fundamental con el que la parte actora inicia el ejercicio de su acción y plantea concretamente su pretensión

¹⁰ PALLARES, Eduardo. "Diccionario de derecho Procesal Civil". Segunda Edición. México 1996. Editorial Porrúa. Pág. 227.

¹¹ PINA DE VARA Rafael. DE PINA VARA "Diccionario de Derecho". Vigésimo Cuarta edición. Editorial Porrúa. México. 1997. Pág. 29

(reclamación específica que el demandante formula contra el demandado) ante el juzgador, es decir, es el inicio del procedimiento, por medio de la cual el actor ejercita su acción.

Con la demanda, el actor tiene como objeto el dirimir un conflicto, cuya resolución se pone en manos del órgano jurisdiccional. En materia de arrendamiento inmobiliario el demandante ejercerá una acción que nace de una relación contractual de arrendamiento, con la única finalidad de que se satisfagan sus pretensiones, las cuales deberán ser sometidas a consideración del órgano jurisdiccional, el cual sólo puede tener intervención siempre y cuando las partes lo soliciten.

El artículo 258 del Código Procesal Civil para el Distrito Federal establece los efectos de la prestación demanda: ***“Los efectos de la presentación de la demanda son: Interrumpir la prescripción, si no lo está por otros medios, señalar el principio de la instancia y determinar el valor de las prestaciones exigidas, cuando no pueda referirse a otro tiempo.”***

De este modo para ejercitar la acción, es decir, iniciar el procedimiento y que la demanda tenga sus efectos, el demandante debe de cumplir con los requisitos que establece el Código ya mencionado, los cuales deben estar contenidos en el escrito inicial de la misma de conformidad con lo dispuesto por el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles que a la letra dice: ***“Toda contienda judicial principiará por demanda en la cual se expresarán:***

- I. El tribunal ante el que se promueve;***
- II. El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones;***
- III. El nombre del demandado y su domicilio;***
- IV. El objeto u objetos que se reclamen, con sus accesorios;***

- V. *Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos. Asimismo debe numerar y narrar los hechos, exponiéndolos sucintamente con claridad y precisión;*
- VI. *Los fundamentos de derecho y clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;*
- VII. *El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez;*
y
- VIII. *La firma del Actor, o de su representante legítimo. Si estos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias."*

Todo escrito inicial de demanda debe de cumplir con todos y cada uno de los requisitos anteriormente mencionados, como son el nombre de las partes (actor y demandado), así como sus domicilios, lo que se pretende reclamar del demandado, narración de los hechos, fundamento de derecho y por supuesto la firma de la que suscribe ya que sin esta el documento no es válido; y en caso de que el actor no pueda o no sepa firmar, debe imprimir su huella digital y otra persona deberá firmar la demanda.

Puede darse el caso de que la demanda sea oscura o irregular, es decir, que no se encuentre apegada a lo dispuesto por los artículos 95 y 255 del ya mencionado Código, para lo cual la ley otorga al juzgador la facultas de prevenir al demandante dándole un término para subsanar su demanda

El numeral 95 del Código Sustantivo Civil establece cuales son los documentos que deben acompañarse al escrito inicial de demanda, precepto que a la letra dice:

"A toda demanda o contestación deberá acompañarse necesariamente:

- I. El poder que acredite la personalidad del que comparece en nombre de otro, o bien el documento o documentos que acrediten el carácter con el que el litigante se presente en juicio, en el caso de tener representación legal de alguna persona o corporación o cuando el derecho que reclame provenga de habersele transmitido por otra persona;***
- II. Los documentos en que el actor funde su acción y aquellos en el demandado funde sus excepciones. Si no los tuviere a su disposición, acreditarán haber solicitado su expedición con la copia simple sellada por el archivo o lugar en que se encuentren los originales, para que, a su costa, se les expida certificación de ellos, en la forma que prevenga la ley. Se entiende que las partes tiene a su disposición los documentos, siempre que legalmente puedan pedir copia autorizada de los originales y exista obligación de expedírselos. Si las partes no pudiesen presentar los documentos en que funden sus acciones o excepciones, declararán bajo protesta de decir verdad, la causa por la que no pueden presentarlos, En vista de dicha manifestación, el juez, si lo estima procedente, ordenará al responsable de la expedición que el documento solicitado por el interesado se expida a costa de éste, apercibiéndolo con la imposición de alguna de las medidas de apremio que autoriza la ley.***

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

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

- III.** *Además de lo señalado en la fracción II, con la demanda y contestación se acompañarán todos los documentos que las partes tengan en su poder y que deban de servir como pruebas de su parte y, los que presentaren después, con violación a este precepto, no les serán admitidos, salvo de que se trate de pruebas supervenientes, y*
- IV.** *Copias simples o fotostáticas, siempre que sean legibles a simple vista, tanto del escrito de demanda como de los demás documentos referidos, incluyendo la de los que se exhiban como prueba según los párrafos precedentes, para correr traslado a la contraria, así como para integrar el duplicado del expediente, en los términos del artículo 57 de este Código."*

Del precepto anterior se observa cuales son los documentos que deben acompañarse al escrito inicial de demanda; por lo que hace a la materia de arrendamiento inmobiliario, se debe entender como documento base de la acción, el contrato celebrado entre el arrendador y arrendatario; y en caso de haberse realizado el contrato por escrito, se deberá acompañar el documento por medio del cual se acredite de forma fehaciente la relación contractual que los une, en virtud de que el Código Sustantivo Civil establece que la falta de contrato es imputable al arrendador, es por ello que el demandante deberá acreditar de donde nace el derecho que pretende acreditar, para de este modo solicitar la intervención del órgano Jurisdiccional y ejercitar la acción.

De este modo el artículo 958 Código Procesal Civil establece: ***"Para el ejercicio de cualesquiera de la acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en el casos de haberse celebrado por escrito.***

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en términos de los artículos 96 y 97 de este Código. (En caso de que se demuestre haber solicitado la expedición del documento al protocolo o al archivo público, y dicha dependencia no lo expida, el juez deberá ordenar su emisión al encargado del archivo con apercibimiento de imposición de sanción pecuniaria; las pruebas que pueden ser admitidas a las partes después de la demanda, contestación de la misma, reconvencción y contestación a esta última, son aquellas que importes cuestiones supervenientes).

Por lo que hace al último párrafo de precepto legal antes citado se tiene que el demandante deberá ofrecer las pruebas que pretenda rendir durante el procedimiento, si no las tiene en su poder deberá exhibir el escrito sellado por medio del cual haya solicitado los documentos que aún no se encuentren en su poder, y de esa manera acreditar que se han realizado las gestiones necesarias para obtener los documentos que ofrecerá como pruebas y éstas sean tomadas en consideración y valoradas por el juzgador al momento de pronunciar su resolución.

De lo anterior se debe entender como prueba ***“La actividad procesal encaminada a la demostración de la existencia de un hecho o acto, o de su inexistencia.”***¹²

Para el jurista José Ovalle Favela ***“La palabra prueba se emplea para designar los medios de prueba, es decir, los instrumentos con los que se pretende lograr el cercioramiento del Juzgador acerca de los hechos discutidos en el proceso.”***¹³

¹² DE PINA, Rafael. DE PINA VARA Rafael. “Diccionario de Derecho” Vigésimo cuarta edición. Editorial Porrúz. México 1997. Pág. 424.

¹³ OVALLE FAVELA, JOSÉ. “Derecho Procesal Civil”. Tercera edición. Editorial Harla. México 1998, Pág. 125.

3.2. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara la definen como ***“Escrito en que el demandado responde a la demanda, en los términos prevenidos para ésta”***¹⁴. Es decir, es el escrito por medio del cual el demandado responde a la demanda interpuesta en su contra

El artículo 959 párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles establece el término para que el demandado de contestación a la demanda y en cuya parte conducente a la letra dice:

“...El demandado deberá dar contestación y formular en su caso la reconvencción dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha del emplazamiento,...”

Esto es, una vez que se ha llevado a cabo la diligencia de emplazamiento el demandado tiene con cinco días para contestar la demanda y en la misma puede formular su reconvencción, es decir, interponer una contrademanda en contra del actor principal.

Los términos en que se deberá dar contestación a la demanda se encuentran establecidos en los preceptos legales número 260 y 266 del Código Adjetivo Civil.

Artículo 260. ***“El demandado Formulará la contestación a la demanda en los siguientes términos:***

1.- Señalará el tribunal ante quien conteste;

¹⁴ DE PINA , Rafael. Y otro Op Cit. Pág. 178.

II.- Indicaré su nombre y apellidos, el domicilio que señale para oír notificaciones y recibir documentos y valores;

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

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

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

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

VI.- Dentro del términos para contestar la demanda, se podrá proponer la reconvección en los casos que proceda, la que tiene que ajustarse a lo prevenido por el artículos 255 de este ordenamiento, y

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

Se puede considerar que el escrito de contestación de la demanda debe tener congruencia con el escrito inicial de la misma, ya que toda respuesta debe formularse en los mismos términos. El demandado debe referirse a cada uno de los hechos expuestos por el actor en los cuales funda su petición.

Artículo 266 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. "Si en el escrito de contestación el demandado no se refiere a cada uno de los hechos aludidos por el actor, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser propios, se tendrá por fictamente confesados por dicho demandado y esta confesión ficta se podrá tomar en consideración en cualquier estado del juicio y aún en la sentencia definitiva.

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

De igual manera, quien conteste deberá precisar los documentos relacionados en cada hecho y adjuntarlos precisamente con su contestación, salvo los casos de excepciones a que se refieren los artículos 96, 97 y 98 de este ordenamiento.

Se tendrán por confesados los hechos sobre los que se guardó silencio o que se evadió la contestación, exceptuando lo previsto en la parte final del artículo 271".

Si el demandado al dar contestación a la demanda no hace mención o responde a los hechos o alguno de ellos expresados por el actor, estos se tendrán por fictamente confesados, es decir, se tienen por ciertos los mismos, los cuales se podrán tomar en consideración al dictar la resolución definitiva (sentencia).

Al igual que el actor el demandado debe exhibir la documentación y deberá relacionarla con cada hecho que conteste.

En el escrito de contestación el demandado plantea sus excepciones, entendiéndose por esto **"Poder que tiene el demandado para oponer, frente a la pretensión del actor, aquellas cuestiones que afecten la validez de la relación procesal e impidan un pronunciamiento de fondo sobre dicha pretensión, procuran (cuestiones procesales), o aquellas que por contradecir el fundamento de la pretensión, procuran un pronunciamiento de fondo absoluto (cuestiones sustanciales)".**¹⁵

Para Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara la Excepción es: **"Oposición que el demandado formula frente a la demanda, bien como obstáculo definitivo o provisional a la actividad provocada mediante el ejercicio de la acción en el órgano jurisdiccional, bien para contradecir el derecho que el demandante pretende hacer valer, con el objeto de que la sentencia que ponga fin al proceso absuelva total o parcialmente".**¹⁶ El demandado tiene el derecho de oponerse a las pretensiones del actor, esta oposición puede ser formulada como un obstáculo definitivo o provisional que tiene como finalidad contradecir el derecho que el actor pretende hacer valer, esto con el objeto de que en la sentencia se absuelva total o parcialmente al demandado.

Según Chiovenda la clasificación de las excepciones es la siguiente: **"Absolutas (cuando se hacen valer en contra de todos los sujetos de la relación jurídica) y relativas o procesales (cuando se hacen valer sólo contra uno de los sujetos de la relación jurídica); perentorias o dilatorias y sustanciales o procesales."**¹⁷

Las excepciones perentorias son todas las causas en virtud de las cuales se extinguen las obligaciones civiles, es decir, destruyen los efectos de la acción.

¹⁵ Instituto de Investigaciones Jurídicas. Op. Cit. Pág. 1609.

¹⁶ DE PINA VARA, Rafael. Y otro. Op. Cit. Pág. 279.

¹⁷ GIUSEPPE, CHIOVENDA. Instituciones de Derecho Procesal Civil" Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid 1948. Pág. 324.

Las dilatorias son aquellas cuya eficacia se limita a suspender temporalmente la entrada en la cuestión de fondo planteada por el demandante al órgano jurisdiccional.

El Código Procesal Civil en su precepto legal número 35 menciona cuales son las excepciones procesales que se pueden hacer valer al contestar la demanda:

“Son excepciones procesales:

- I. La incompetencia del Juez;***
- II. La litispendencia;***
- III. La conexidad de la causa;***
- IV. La falta de personalidad del actor o del demandado, o la falta de capacidad del actor;***
- V. La falta de cumplimiento del plazo, o de la condición a que esté sujeta la obligación;***
- VI. El orden o la excusación;***
- VII. La improcedencia de la vía;***
- VIII. La cosa Juzgada; y***
- IX. Las demás a las que les de el carácter las leyes.”***

Estas excepciones las puede hacer valer el demandado al dar contestación a la demanda interpuesta en su contra; así se tiene que **la incompetencia del Juez**, por regla general, toda demanda debe formularse ante Juez competente; así lo dispone el artículo 143 del Código antes invocado; esto es, que el actor tiene la obligación de presentar su escrito inicial de demanda, siempre ante un juez competente; sin embargo, a su vez el demandado tiene la facultad de oponer la excepción de incompetencia del juez elegido por el actor; esta facultad debe hacerla valer precisamente dentro del término para contestar la demanda y la misma facultad puede hacerla valer tanto ante el juez que considere incompetente (por declinatoria) o ante el juez que estime es el competente para conocer del juicio (por inhibitoria). En el caso de la incompetencia por declinatoria, debe oponerse al contestar la

demanda debe pedirse al Juez que esta conociendo el juicio que se abstenga de conocer del mismo y que remita los autos al que considera competente.

La incompetencia por inhibitoria se promueve ante el Juez que se considera competente con el fin de que solicite al Juez que está conociendo del juicio que dentro del término de tres días remita testimonio de las actuaciones respectivas al inmediato superior, para que éste resuelva cual juez debe conocer el asunto.

Si el demandado no opusiere ninguna de estas excepciones, se considera sometido al juez que lo emplazó.

La excepción de litispendencia, se presenta jurídicamente cuando la parte demandada hace del conocimiento del juez, que las prestaciones planteadas por la actora ya están siendo tramitadas ante otro proceso promovido con anterioridad; si se opusiera ésta excepción la parte demandada deberá especificar los datos del expediente y el juzgado ante el cual se tramita el primer juicio y deberá acompañar: copia autorizada de las constancias necesarias para apoyar su dicho (copia certificada de los autos del primer juicio).

Por lo que hace a la **conexidad de la causa**; ésta puede actualizarse cuando la parte demandada solicita formalmente que el juicio emplazado se acumule a otro diverso, pero conexo, esto es, que tenga relación, con el objeto de que ambos conflictos sean resueltos en una misma sentencia. Existe conexidad cuando hay identidad de personas y de acciones, aunque las cosas sean distintas; cuando las acciones provengan de una misma causa, aunque sean diversas las personas y las cosas; identidad de acciones y de cosas, aunque las personas sean distintas. En caso de que se opusiere esta excepción, la parte demandada deberá señalar con precisión el juicio conexo y el juzgado donde se tramita, anexando copia autorizada de las constancias correspondientes.

Esta excepción no precede cuando: los pleitos están en diversas instancias y cuando los juzgados que conozcan respectivamente de los juicios pertenezcan a tribunales de alzada diferentes (son aquellos tribunales que conocen de segunda instancia, como son las Salas del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal).

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

El juez está obligado a estudiar esta excepción de oficio y se puede hacer valer en cualquier estado del proceso.

La falta del cumplimiento del plazo o de la condición a que está sujeta la obligación es una excepción que la puede hacer valer el demandado cuando considere que no ha fenecido el término que previamente se le había concedido para cumplir con determinada obligación, o bien, que la condición señalada en el acuerdo de voluntades no se encuentre satisfecha.

La excepción de orden la puede hacer valer la parte demandada que suscribió el contrato como fiador para exigir al actor que lleve a cabo el requerimiento de pago al deudor principal (inquilino). En este caso el actor debe iniciar un procedimiento judicial de cobro en contra de éste último; esta excepción sólo la puede hacer valer el fiador. Si el actor logra una sentencia condenatoria en contra del fiador y del deudor principal, el fiador puede hacer valer la excepción de exclusión para de este modo obligar al actor a ejecutar la sentencia en contra del deudor principal y sólo si el actor no logra que sus pretensiones sean satisfechas por el deudor principal, podrá ejecutar la sentencia en su contra.

El fiador puede hacer renuncia a la excepción de exclusión al momento de celebrar el contrato fianza, lo cual en la practica resulta común.

La improcedencia de la vía es una excepción que consiste en la oposición del demandado al tipo de juicio que interpuso el actor; esto es, el demandado considera que la vía procesal, por medio de la cual el actor pretende reclamar sus pretensiones no es la idónea, en la practica esta excepción es examinada por el juez de manera oficiosa, para de este modo emplazar a juicio.

La excepción de cosa juzgada, consiste en que el demandado hace del conocimiento del juez que las pretensiones del actor ya fueron examinadas en un juicio anterior, en el cual ya se dictó sentencia definitiva que pudo favorecer o no al actor. Para que el demandado pueda hacer valer esta excepción deberá exhibir constancia de su dicho para poder comprobar la veracidad de la cosa juzgada.

Además de las excepciones, el demandado en su escrito de contestación de demanda también puede oponer reconvención, es decir contrademandar al actor.

RECONVENCIÓN. *"Es la facultad que la ley concede al demandado en un juicio civil o del trabajo para presentar a su vez otra demanda en contra del actor, exigiéndole contraprestaciones distintas que pueden formar parte de la controversia"*¹⁸

Jurídicamente también se le conoce como contrademanda. Se puede decir que se trata de un nuevo juicio en el cual se invierten las partes, el demandado se convierte en actor y éste en demandado, y las respectivas acciones de un y otro se deben resolver conjuntamente.

La demanda reconvencional no invade la demanda inicial, puesto que cuando el demandado la emplea lo hace generalmente para plantear al juzgador un cuestión

¹⁸ Instituto de Investigaciones Jurídicas. Op. Cit. Pág. 3189

distinta de la originalmente señalada por el actor; esto, para que sea resuelta en el mismo proceso provocado por el actor, sirviéndole de apoyo lo dispuesto por los artículos 260 y 261 del Código de Procedimientos Civiles en cuyas partes conducentes a la letra dicen: **"...VI. Dentro del término para contestar la demanda, se podrá proponer la reconvencción en los casos en que proceda..."** Y **"Las excepciones que no se hayan resuelto en la audiencia previa, de conciliación y de excepciones procesales y la reconvencción, se discutirán al propio tiempo y se decidirán en la misma sentencia."**

Una vez admitida la reconvencción se debe de correr traslado a la parte actora (entregar copia simple de la misma) para que a su vez dé contestación a ésta dentro de los 5 días siguientes a la notificación del auto que la admite.

Ahora bien; una vez que se ha contestado la demanda y en su caso la reconvencción, la ley obliga al juzgado a resolver respecto de las pruebas ofrecidas por las partes; para el caso de la parte demandada una vez que ha sido emplazado a juicio cuenta con un término de 5 días para recopilar las pruebas que estén encaminadas a la demostración de la existencia de un hecho, preparar su defensa y acreditar fehacientemente sus excepciones.

Las pruebas que las partes pretendan aportar durante el procedimiento deberán ser ofrecidas en los cuatro escritos que integran la controversia: en la demanda, contestación a la misma, reconvencción y contestación a ésta, y deberán exhibir al mismo tiempo los documentos que obren en su poder o en su caso el escrito sellado en donde hayan solicitado los documentos que no tengan en su poder.

La preparación de las pruebas queda a cargo de la parte oferente; es decir, debe presentar a los testigos, peritos, los demás medios de prueba que haya propuesto y los cuales hayan sido admitidos. En caso de que se demuestre la imposibilidad de la preparación de alguna prueba, el juez estará obligado a expedir

oficios o citaciones y a nombrar peritos correspondientes, poniendo los oficios a disposición de la parte oferente, para que las prepare y sean desahogadas en la audiencia de ley.

Cuando se trata de pruebas relacionadas con informes, la parte oferente deberá recabarlos, ya que el juez sólo pone a disposición los oficios en los que se solicite el informe ofrecido como elemento probatorio.

De igual forma es importante mencionar que los medios de prueba que las partes pueden ofrecer durante el procedimiento, en virtud de que los hechos que forman la litis serán el objeto a probar, para lo cual las partes deberán valerse de los medios probatorios que estimen necesarios para acreditar la veracidad de los hechos narrados en sus escrito respectivos. El tratadista José Ovalle Fabela, dice que la prueba: ***"Es todo conjunto de actos desarrollados por las partes, los terceros y el propio juzgado, con el objeto de lograr la obtención del cercioramiento judicial, sobre los hechos discutidos y discutibles."***¹⁹

La prueba es la actividad procesal que tiene como objeto la demostración de la existencia o inexistencia de un acto o de un hecho.

La ley reconoce los siguientes medios de prueba:

PRUEBAS DOCUMENTALES.- Consiste en aquellos documentos que las partes ofrecen, los cuales pueden ser públicos o privados y que contiene un hecho ocurrido con el que fundamenten de forma parcial o total la acción o excepción a favor de los oferentes de la prueba; dichas documentales se deben exhibir en términos de lo dispuesto por el artículo 95 y 255 del Código Adjetivo Civil (A la demanda o contestación a misma deberán acompañarse los documentos en los cuales se funde la acción; asimismo en los hechos el actor deberá precisar los documentos que tengan relación con cada uno de ellos)

¹⁹ OVALLE FABELA, José. Op. Cit. Pág. 11.

Puede darse el caso en el que las partes desconozcan la existencia de algún documento, y esté puede exhibirse con posterioridad, siempre y cuando se reúnan los requisitos de que la ley establece (prueba superveniente).

La diferencia entre los documentos públicos y los privados es la siguiente:

Los documentos públicos son todos aquellos documentos expedidos por la autoridad o funcionario público o persona investida de fe pública, es por ello que una vez admitida dicha documental se le otorga pleno valor probatorio.

Los documentos privados son todos aquellos documentos extendidos por particulares sin la intervención de algún funcionario público, en ellos queda plasmado el testimonio de las partes, de la existencia de un acontecimiento que sirva para fundar la acción o excepción de los oferentes de la prueba; el valor otorgado a esta documental queda al arbitrio del juez, en tanto no sea objetado por la contraparte, ya que esto le restaría valor probatorio.

PRUEBA PERICIAL.- Esta prueba se integra mediante el dictamen de peritos, puede versar en diversas materias: caligrafía, grafoscopia, contabilidad, valuación, etcétera. No se debe olvidar que para el ofrecimiento de cualquier medio de prueba debe relacionarse dicha probanza en forma precisa con los hechos controvertidos.

De lo anterior se puede decir, que durante el procedimiento se da la participación de terceros, sin que estos tengan interés en el fallo que se dicte.

En los juicios de Arrendamiento Inmobiliario, es muy frecuente que se ofrezca esta prueba, esto, con el objeto de explicar algún hecho de manera científica, para lo cual se requiere de una persona que tenga los conocimientos y experiencia sobre determinada materia, de la que el juez no tiene conocimiento y por ello es necesario que se rinda un dictamen de manera profesional, toda vez que el juzgador es perito

en Derecho, y en ocasiones necesita el auxilio de opiniones de personas imparciales, como son los peritos en una materia en especial.

PRUEBA TESTIMONIAL.- *"El testigo, es la persona ajena a las partes que declara en juicio sobre los hechos relacionados con la controversia, conocidos por ella directamente a través de sus sentidos"*²⁰. Con esta prueba se comunica al juez el conocimiento que tiene alguna persona acerca de algún hecho o acto y que puede ayudar al esclarecimiento de los hechos controvertidos; para ser considerados como testimonio, se debe tener conocimiento de los mismos y que esté conocimiento debe ser adquirido por medio de los sentidos. La testimonial se caracteriza por que al momento de su desahogo las personas que intervienen no deban tener interés en el fallo del emitido por el juez y deben ser imparciales.

El testigo por disposición de la Ley es obligado a comparecer ante la presencia Judicial cuando así se le requiera, también la Ley faculta al Juez para obligarlo a comparecer, con las medidas de apremio (multa equivalente hasta de treinta días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal o arresto hasta por treinta y seis horas conforme a los dispuesto por el artículo 357 del Código de Procedimientos Civiles).

PRUEBA CONFESIONAL.- Cervantes define la confesión como: *"La declaración o reconocimiento que una de las partes hace de los hechos litigiosos alegados por la contraria"*.²¹ Consiste en la declaración que debe rendir la parte contraria del oferente de la prueba, la ley dispone que para el desahogo de la confesional, previamente al absolvente de las posiciones que sean calificadas de legales, el juzgador deberá hacerle de su conocimiento el apercibimiento de Ley, para que sus manifestaciones realizadas tengan una mayor veracidad.

²⁰ BECERRA BAUTISTA, José. Op Cit. Pág. 119.

²¹ "Derecho Procesal Mercantil". Editorial Cárdenas y editores y distribuidor. Quinta Edición. 1991. Pág. 225

El Código Procesal Civil para el Distrito Federal establece de una manera clara el desahogo de la prueba confesional, ya sea que se trate de una persona moral o de persona física, Artículo 310:

“Las personas físicas que sean parte en juicio, sólo están obligadas a absolver posiciones personalmente, cuando así lo exija el que las articula, y desde el ofrecimiento de la prueba se señale la necesidad de que la absolución deba realizarse de modo estrictamente personal, y existan hechos concretos en la demanda o contestación que justifiquen dicha exigencia, la que será calificada por el tribunal para así ordenar su recepción.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, el mandatario o representante que comparezca a absolver posiciones por alguna de las partes, forzosamente será conocedor de todos los hechos controvertidos propios de su mandante o representado, y no podrá manifestar desconocer los hechos propios de aquél por quien absuelve, ni podrá manifestar que ignora la respuesta o contestar con evasivas, ni mucho menos negarse a contestar o abstenerse de responder de modo categórico en forma afirmativa o negativa, pues de hacerlo así se le declarará confeso de las posiciones que calificadas de legales se le formulen. El que comparezca a absolver posiciones después de contestar afirmativa o negativamente, podrá agregar lo que su interés convenga.

Tratándose de personas morales, la absolución de posiciones siempre se llevará a efecto por apoderado o representante, con facultades para absolver, sin que se pueda exigir que el desahogo de la confesional se lleve a cabo por apoderado o representante específico. En este caso, también será aplicable lo que se ordena en el párrafo anterior”.

El ofrecimiento de esta prueba resulta indispensable para las partes, porque es la aceptación de los hechos controvertidos, dicha aceptación se obtiene por medio

de la formulación de posiciones (afirmaciones de los hechos que se pretenden acreditar), las cuales deben ser contestadas primeramente de forma afirmativa o negativa pudiendo hacer posteriormente las aclaraciones que se consideren pertinentes.

RECONOCIMIENTO O INSPECCIÓN JUDICIAL.- Este medio de prueba consiste en el examen directo por el Juez de la cosa mueble o inmueble, o persona sobre la cual recae la situación o circunstancia que tengan relación con el proceso. La inspección puede realizarse trasladándose el juez al lugar donde se encuentre el objeto o persona que ha de inspeccionar, de las cuales se deben realizar observaciones tendientes al esclarecimiento de los hechos que se pretendan con dicha inspección, resulta indispensable llevar a cabo el reconocimiento por parte del juzgador, peritos o persona investida de fe pública.

Finalmente se mencionará la **PRUEBA PRESUNCIONAL.-** El Código de Procedimientos Civiles define la presunción en su artículo 379 como: *"es la consecuencia que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido: la primera se llama legal y la segunda humana"*.

3.3. AUDIENCIA DE LEY.

Para el jurista José Ovalle Fabela la audiencia de Ley es: *"como el acto en que el juez o tribunal oye a las partes o recibe pruebas. Voz culta del latín "audiencia" acción de escuchar del verbo "audio, ire, o ir, escuchar"*²²

²² OVALLE FABELA José. "Diccionario Jurídico Mexicano. Editorial Harla. Tercera Edición. México 1989. Colección de Textos Jurídicos Universitarios. Pág. 2392.

Es el acto en el cual el juez oye a las partes, este acto esta destinado a la evacuar trámites precisos (desahogo de pruebas) para que el juzgador resuelva sobre las pretensiones formuladas por las partes.

Para Rafael de Pina y Rafael de Pina Vara la definen de la siguiente manera ***"En sentido procesal, la audiencia es el complejo de actos de varios sujetos realizados con arreglo a formalidades preestablecidas en un tiempo determinado, en la dependencia de un Juzgado o tribunal destinado al efecto, para evacuar tramites precisos, para que el Órgano Jurisdiccional resuelva sobre las pretensiones formuladas por las partes o por el Ministerio Público en su caso. Pueden ser las audiencias de pruebas, alegatos, de ambas cosas a la vez y de discusión y emisión de la resolución."***²³

La garantía de audiencia se contempla en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, e impone a las autoridades la obligación frente al particular de valorar todos sus actos conforme a las exigencias implícitas en el derecho de audiencia, el cual se encuentra dentro de las garantías individuales.

En materia de arrendamiento inmobiliario con las reformas del día veintiuno de julio de mil novecientos noventa y tres se suprimió la audiencia previa y de conciliación, contemplando únicamente una sola audiencia denominada "Audiencia de Ley" por nuestro Código Adjetivo Civil.

Asimismo el ordenamiento legal ya citado, establece las formalidades que se deben observar para la celebración de la audiencia.

Antes de iniciarse la audiencia, las pruebas ya admitidas, deberán prepararse con toda oportunidad para que en la misma puedan recibirse; las partes antes del día y hora de la celebración de la audiencia tuvieron tiempo suficiente para preparar sus

²³ DE PINA, Rafael y Otro. Op. Cit. Pág. 112.

pruebas y pudieran desahogarse. El numeral 387 del cuerpo de Leyes ya citado establece:

“Constituido el tribunal en audiencia pública el día y hora señalados al efecto, serán llamados por el secretario, los litigantes, peritos, testigos y demás personas que por disposición de la ley deban de intervenir en el juicio y se determinará quiénes deben de permanecer en el salón, y quiénes en otro lugar separado, para ser introducidos en su oportunidad.

La audiencia se celebrará concurran o no las partes y estén o no presentes los testigos y peritos y los abogados.”

El precepto anterior dispone quiénes son las personas que intervendrán en el momento de la celebración de la audiencia, aquí es el momento donde las partes tienen contacto con el juez con el objeto de demostrar el actor su acción y el demandado sus excepciones y defensas, lo cual se acreditará con las pruebas admitidas, las cuales se desahogarán en dicha audiencia.

Puede darse el caso en el cual las partes no acuden a la audiencia, pero aun así deberá celebrarse la misma, sin su asistencia.

Durante la celebración de la audiencia, las pruebas tienen una formalidad para su recepción; la confesional, se recibe asentando las afirmaciones en que vaya implícita la pregunta, sin necesidad de asentar ésta. El juzgador debe atender en forma particular a efecto de que en desahogo de dicha prueba no se formulen posiciones extrañas a los puntos cuestionados. Las partes podrán hacerse de forma recíproca preguntas y formular posiciones, y el juez tendrá la facultad de asentar o el resultado de este careo o las contestaciones conteniendo las preguntas.

En cuanto a las documentales ofrecidas, serán presentadas de manifiesto plano, croquis o esquemas. Aquí las partes, de forma sencilla podrán exponer al juez

los documentos en que funden su derecho ya sea mostrándolos o leyendo la parte conducente, a su vez el juez podrá realizar las preguntas que estime pertinentes sobre el contenido de los documentos, con el único objeto de allegarse de mejores elementos de prueba. No es necesario hacer constar en el acta las manifestaciones realizadas por las partes sobre los documentos ni tampoco las preguntas hechas.

En el caso de que se haya ofrecido la pericial, los peritos dictaminarán por escrito y oralmente ante la presencia de las partes y del tercero en discordia si los hubiera. Al momento de desahogarse esta prueba tanto las partes, el tercero y el propio juez, podrán realizar las observaciones y preguntas sobre los hechos controvertidos.

Por lo que hace a la prueba testimonial, los testigos ofrecidos y aceptados deberán ser examinados en la audiencia en presencia de las partes. El juzgador en forma oficiosa podrá inquirir ampliamente a los testigos sobre los hechos que son objeto de tal probanza, con el único propósito del esclarecimiento de la verdad. Las partes también podrán interrogar a los testigos siempre y cuando las preguntas versen sobre los hechos o puntos controvertidos, el juez no deberá permitir un interrogatorio ocioso o impertinente, en el acta no se asentarán las preguntas ni respuestas, sólo en el caso de que el juez lo considere prudente se asentarán las preguntas conteniendo la respuesta.

Una vez que se termine con el desahogo de las pruebas ofrecidas se dispondrá el tribunal a que las partes aleguen por sí o por sus abogados o apoderados, iniciando el actor y luego el demandado, debiéndolo hacer de un manera breve. Los alegatos deberán ser verbales y pueden presentar por escrito sus conclusiones.

El artículo 397 establece el contenido de la audiencia el cual a la letra dice:

"De esta audiencia, el secretario, bajo la vigilancia del juez, levantará acta desde que principie hasta que concluya la diligencia, haciendo constar el día, el lugar y la hora, la autoridad judicial ante quien se celebra, los nombres de las partes y abogados, peritos, testigos, intérpretes, el nombre de las personas que no concurrieron, las decisiones judiciales sobre legitimación procesal, competencia, cosa juzgada e incidentes, declaraciones de las partes en la forma expresada en el artículo 389 de este Código (La prueba confesional se recibirá asentando las contestaciones en que vaya implícita la pregunta sin necesidad de asentar esta), extracto de las conclusiones de los peritos y de las declaraciones de los testigos conforme al artículo 392 del mismo ordenamiento (los testigos serán examinados en la audiencia, en presencia de las partes. No deben asentarse en el acta literalmente preguntas ni respuestas, sólo cuando el juez estime prudente hacerlas constar, se asentarán las contestaciones implicando la pregunta), el resultado de la inspección ocular si la hubo y los documentos ofrecidos como pruebas si no constaren ya en el auto de admisión; las conclusiones de las partes en el debate oral, a no ser que por escrito las hubiesen presentado los litigantes, y los puntos resolutivos del fallo.

Los testigos y los peritos pueden retirarse de la audiencia después de desempeñar su cometido, firmando al margen del acta en la parte correspondiente para ellos."

La audiencia debe contener los datos de las personas que intervienen en ella, así como el lugar donde se lleva a cabo, la fecha y la hora, debe levantarse desde su inicio hasta su conclusión y contendrá también las declaraciones que de manera expresa las partes hubieren hecho.

Del mismo modo el precepto legal número 398 del cuerpo de leyes ya citado contempla la manera de llevar a cabo la celebración de la audiencia:

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

- I. Continuación del procedimiento, de tal modo que no pueda suspenderse ni interrumpirse la audiencia hasta que no haya terminado; en consecuencia, desechará de plano las recusaciones y los incidentes que pudieran interrumpirla;**
- II. Los jueces que resuelvan deben ser los mismos que asistieron a la recepción de las pruebas y alegatos de las partes. Si por causa insuperable dejare el juez de continuar la audiencia y fuere distinto el que lo substituyere en el conocimiento del negocio, puede ordenar la ampliación de cualquier diligencia probatoria en términos de lo dispuesto por el artículo 279, de esta ley; (Los tribunales podrán decretar en todo tiempo, sea cual fuere la naturaleza del negocio, la práctica o ampliación de cualquier diligencia probatoria, siempre que sea conducente para el conocimiento de la verdad sobre los puntos cuestionados).**
- III. Mantener la mayor igualdad entre las partes de modo que no de haga concesión de una de ellas sin que se haga lo mismo con la otra;**
- IV. Evitar digresiones, reprimiendo con energía las promociones de las partes que tiendan a suspender o retardar el procedimiento y, si fuere procedente, aplicará lo ordenado por el artículo 61 de este Código, y (los jueces, magistrados y secretarios tienen el deber de mantener el buen orden y exigir se les guarde el respeto y la consideración debidos).**
- V. Siempre será pública la audiencia, excepto en los casos a que se refiere el artículo 59 de este ordenamiento." (El tribunal podrá determinar que aquellas audiencias que aquellas audiencias que se refieran a divorcio, nulidad de matrimonio, o las demás que a su juicio convenga, sean privadas. Aquellas que no se celebren**

públicamente, se debe hacer constar los motivos para hacerlo en privado).

Por lo que se refiere a materia de arrendamiento inmobiliario las formalidades que deben ser tomadas en consideración para la celebración de la audiencia de ley se encuentra establecido en el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles: "**La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:**

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

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

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

3.4 SENTENCIA DEFINITIVA.

Una vez que se ha llevado a cabo el periodo de alegatos, el juez de acuerdo a la ley, dictará de inmediato sentencia definitiva; y de esta forma se pone fin al procedimiento.

Eduardo Pallares define la sentencia como: "**El acto jurisdiccional por medio del cual el juez resuelve las cuestiones principales materia del juicio o las incidentales que hayan surgido durante el proceso**".²⁴

²⁴ PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil". Editorial Porrúa. Segunda Edición. México 1996. Pág. 725.

La sentencia es un acto de carácter jurisdiccional con el cual el juez decide la cuestión principal discutida en el juicio o algunas de carácter incidental que hayan surgido durante la tramitación del proceso.

Para Giuseppe Chiovenda la sentencia: ***“Es la resolución del juez que, acogiendo o rechazando la demanda del actor, afirma la existencia o inexistencia de una voluntad concreta que garantiza un bien, o lo que es igual, respectivamente, la existencia o inexistencia de una voluntad de ley que le garantiza un bien al demandado.”***²⁵

La resolución final dictada por el juez (sentencia) puede declarar procedentes o improcedentes las prestaciones demandadas por el actor y en algunas ocasiones puede ser favorable al demandado.

De acuerdo con el jurista Ignacio Burgoa se entiende por sentencia: ***“La resolución jurisdiccional que dirima el conflicto substancial o fundamental en un juicio”***²⁶

Esta resolución deberá dictarse de acuerdo a las formalidades que la ley dispone, para lo cual el juzgador deberá haber realizado la valoración de todas y cada una de las pruebas ofrecidas y admitidas a las partes, con las pruebas se pretende motivar el criterio del juzgador para declarar a favor de una de las partes el derecho que conforme a la ley corresponde.

El juzgador, de acuerdo a su razonamiento lógico, otorgará el valor jurídico a cada una de las pruebas admitidas y desahogadas durante el procedimiento, por lo que, también dará valor jurídico determinado de manera humana a los elementos de

²⁵ GIOUSEPPE, CHIOVENDA. “Curso De Derecho Procesal Civil. Editorial Harla. Biblioteca Clásicos del Derecho. Col. 6, México 1997. Pág. 57.

²⁶ BURGOA, Ignacio. “Las Garantías Individuales”. Editorial Porrúa. Trigésimo Segunda Edición. México 2000. Pág. 579.

pruebas aportadas por las partes; esta aportación será determinante para dictar el fallo definitivo.

El Código de Procedimientos Civiles en su artículo 402 faculta al juzgador para otorgar valor jurídico a las pruebas atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia.

Para esta facultad queda exceptuada en relación a otros medios de prueba que en su momento fueron aportados por las partes, y a los que la ley les concede valor probatorio pleno y no se perjudicaran en cuanto a su validez, siempre y cuando se cumplan con los requisitos que la ley establece para tal fin.

De este modo se tiene que el artículo 403 del Código Procesal Civil: ***"Queda exceptuada de la disposición anterior la apreciación de los documentos públicos, los que tendrán valor probatorio pleno, y por tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las excepciones que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde"***. Este precepto establece el valor jurídico que se le deberá otorgar a los documentos públicos que hayan sido ofrecidos por las partes.

Para un mejor entendimiento de la valoración de las pruebas es de observarse el siguiente criterio jurisprudencial que a la letra reza:

JURISPRUEDENCIA 594.

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

Las pruebas deben ser examinadas primero de manera individual, con el propósito de advertir si satisfacen o no los requisitos de ley, en caso de que las pruebas incumplan con alguno de los requisitos señalados en la norma, proceden desestimarlas de acuerdo con el principio inmerso en el artículo 297 párrafo segundo del Código de procedimientos Civiles para el Estado de

Jalisco, en cambio, si se reúnen los requisitos procede establecer su alcance probatorio al tenor del artículo 418 del mismo ordenamiento y posteriormente, han de apreciarse en conjunto mediante su enlace o confrontación, según el caso a fin de lograr la verdad jurídica”.

Octava Época:

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

Amparo Directo 1027/89. Emilliano Brambila Agullar . 20 de abril de 1990. Unanimidad de votos.

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

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

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

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

El jurista Ángel Martínez Pineda, señala que: **“La valoración de la prueba con fundamento en las leyes del raciocinio, expuesta con claridad y con la elegancia de la sencillez del lenguaje pero con estricto rigor técnico y con severidad sillogística es académica y jurídicamente irrefutable.”**²⁷

²⁷ MARTÍNEZ PINEDA, Ángel. “Filosofía Jurídica de la Prueba”. Editorial Porrúa. México 1995. Pág. 87.

De lo anterior se desprende que el juzgador deberá tener los suficientes conocimientos para poder otorgar de una manera correcta el valor a los elementos de prueba aportados por las partes, la experiencia y la lógica, acompañada de la preparación profesional con la que cuenta el juzgador, todo ello para obtener una resolución justa y apegada a derecho. Dicha resolución no será más que el resultado de la apreciación que realice el juzgador tanto de los hechos controvertidos como de las pruebas aportadas y la determinación de cuales son las que producen convicción a su parecer y de esta forma considerar como verídica la información que las partes han proporcionado, y declarar a favor de una de ellas, o de ambas, un derecho o en su caso el cumplimiento de obligaciones de alguna de las partes, todo esto, es el resultado de tomar en cuenta la relación existente entre cada una de las pruebas con los hechos controvertidos.

Dicho lo anterior se debe mencionar las formalidades internas y externas que debe llevar la sentencia, y el Código de Procedimientos civiles para el Distrito Federal refiere sobre dichas formalidades y establece los siguientes principios:

- a) Las sentencias deben ser congruentes con las peticiones de las partes, resolviendo sobre todo lo que éstas hayan pedido, y para el caso de que el Tribunal haya sido omiso en resolver todas las peticiones planteadas por el promovente, de oficio o a simple instancia verbal del interesado, deberá dar nueva cuenta y resolver las cuestiones omitidas dentro del día siguiente.
- b) Las sentencias deben ser claras y precisas. Cuando las cuestiones controvertidas hubieran sido varias, se hará al pronunciamiento correspondiente a cada una de ellas, absolviendo o condenando al demandado en todo caso.
- c) Quedan abolidas las antiguas fórmulas de las sentencias y basta con que el juez apoye sus puntos resolutivos en preceptos legales o principios jurídicos aplicables, de acuerdo con el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

- d) Cuando hubiere condena de frutos, intereses, daños, o perjuicios, se fijará su importe en cantidad líquida o se establecerán, por lo menos, las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación. Sólo en caso de no ser posible y hacerla efectiva en la ejecución de la sentencia.
- e) Las sentencias deben tener el lugar, fecha y juez o Tribunal que las pronuncie, los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litiguen y el objeto del pleito.
- f) Toda sentencia tiene a su favor la presunción de haberse pronunciado según la forma prescrita por el derecho, con conocimiento de causa y por juez legítimo con jurisdicción para darla.

De todo lo anterior se puede decir que la sentencia es el fallo pronunciado por el juez por medio del cual se pone fin al juicio, decidiendo sobre las pretensiones que han sido objeto del pleito, siendo de gran importancia para cada una de las partes las pruebas aportadas, para de ese modo crear convicción en el ánimo del juzgador y así obtener una resolución favorable.

CAPITULO CUARTO.

ANÁLISIS Y APLICACIÓN DE LA ADICIÓN AL ARTÍCULO 962 (ÚLTIMO PÁRRAFO) DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

4.1. ARTÍCULO 962 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES ANTES DEL DECRETO PUBLICADO EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL.

Toda vez que este apartado es la parte total de la presente tesis se comenzará por transcribir el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal antes del Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el dieciséis de enero de dos mil tres, en el cual se reformó, adicionó y derogo artículos del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles ambos para el Distrito Federal, así se tiene que el precepto legal 962 del Código Adjetivo Civil para el Distrito Federal establecía únicamente:

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

Desglosando el artículo referido, tenemos que: ***“En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título...”***; correspondiéndole el Título Décimo Sexto Bis, de las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, infiriéndose de su contenido que no se precisa las acciones que pueden ejercitarse en un juicio, sino

más bien el referido artículo establece de forma general como deben substanciarse los procedimientos en dicha materia, por ello en el presente apartado se señalarán las acciones que pueden ejercitarse en los juicios de Arrendamiento Inmobiliario y que se regulan de acuerdo al Título Décimo Sexto Bis de las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, siendo estas:

- a) Terminación de contrato de arrendamiento.
- b) Rescisión del contrato de arrendamiento.
- c) Pago de pesos por concepto de rentas adeudadas.
- d) Otorgamiento y firma de contrato de arrendamiento.
- e) Pago de pesos por concepto de daños y perjuicios derivados de un contrato de arrendamiento.

Como se puede observar, son diversas las acciones que se pueden ejercitan en un juicio; aún cuando en uno sólo puedan reclamarse dos, por ejemplo a) y c) o b) y c).

Éstas controversias corresponden tanto a juicios promovidos en contra del arrendatario, como a juicios promovidos por éste en contra de su arrendador; así como juicios en contra del fiador que haya otorgado fianza de carácter Civil, según disposición expresa del artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles que en su parte conducente a la letra dice: ***"A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivados del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. . ."*** siendo que dicho título es el Décimo Sexto Bis, De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario.

Por lo que hace a la acción de terminación del contrato de Arrendamiento Inmobiliario, ésta se ejercita, cuando si después de terminado el plazo por el que fue celebrado el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso o goce del bien arrendado, el arrendamiento continúa por tiempo indeterminado, supuesto

que se encuentra contemplado en el numeral 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, éste precepto no indica de forma expresa que ha operado la tácita reconducción, sino que el contrato no se termina, pues continúa por tiempo indeterminado y aún cuando el numeral referido no aduce que ha operado la tácita reconducción, se entiende que al continuar el inquilino en el uso y goce del inmueble arrendado ha operado ésta, de acuerdo a la siguiente jurisprudencia que a la letra reza:

Novena Época

Instancia: SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: II, Noviembre de 1995

Tesis: V.2o.15 C

Página: 501

ARRENDAMIENTO. TACITA RECONDUCCION (LEGISLACION CIVIL DEL ESTADO DE SONORA). Opera la tácita reconducción del arrendamiento si al día siguiente a aquel en que se había pactado inicialmente para la terminación del contrato, el arrendador mediante el cobro de la renta, expresa su voluntad de seguir rentando el bien materia de la controversia, de conformidad con el artículo 2767 del Código Civil del Estado de Sonora.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL QUINTO CIRCUITO.

Amparo directo 675/95. Juan Antonio Rendón Zamudio y otro. 28 de septiembre de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: Genaro Rivera. Secretario: Ramón Parra López.

En este caso es importante indicar que el arrendador puede oponerse a la tácita reconducción, la cual debe ejercitarse una vez que ha fenecido el contrato de arrendamiento y no cuando aún se encuentra vigente.

La oposición a que el inquilino continúe en el uso y goce de la localidad arrendada puede manifestarse en cualquier forma y la presentación de la demanda de terminación del contrato dentro de los **diez días** siguientes a la terminación del contrato como lo ha establecido la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, constituye uno de los medios de oposición para que no opere la reconducción del vínculo inquilinario, ya que con ella se reclama la desocupación y la entrega de bien inmueble y es evidente la intención del arrendador de que no prosiga el nexo contractual de arrendamiento. Para este caso es aplicable el siguiente Criterio jurisprudencial que a la letra reza:

"Octava Época.

Instancia: TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL DÉCIMO PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación.

Tomo: XII, Agosto de 1993.

Página 587.

TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN A ELLA, DEBE EJERCITARSE UNA VEZ QUE HA FENECIDO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y NO CUANDO AÚN SE ENCUENTRA VIGENTE. El término de diez días otorgado al arrendador para oponerse a la tácita reconducción, a que hace alusión la jurisprudencia número 75 del Apéndice al semanario Judicial de la Federación 1917-1985, debe entenderse que se inicia una vez que ha fenecido el contrato cuestionado, en virtud de que no puede legalmente empezar a transcurrir un término si aún ésta vigente el que se fijó en el contrato de arrendamiento como duración del mismo. v. gr. si el contrato base de la acción se celebró con fecha primero de mayo de mil novecientos noventa por un año forzoso para ambas partes, feneció el treinta de abril de mil novecientos noventa y uno y el término de diez días para la oposición, necesariamente inicia el primero de mayo de mil noventa y uno al diez del mismo mes y año; en esas condiciones, si la parte actora presenta su demanda en esta última fecha, lo hace dentro del último día de los diez establecidos en la jurisprudencia referida.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

Amparo directo 804/92. Imelda Guerrero Hernández. 6 de noviembre de 1992.

Unanimidad de votos. Ponente: María del Carmen Sánchez Hidalgo. Secretaria: Edith Alarcón Melxuelro."

De lo anterior se estima, que la acción de terminación de contrato debe promoverse dentro de los diez días siguientes a la fecha de terminación del contrato de arrendamiento, de no hacerlo así, es decir, dentro del término establecido por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación el arrendador tiene la opción de promover ante el juez del arrendamiento inmobiliario diligencias de jurisdicción voluntaria, solicitando se notifique al arrendatario, su voluntad de dar por terminado dicho contrato, concediéndole un término para la desocupación del inmueble, todo esto en términos de lo establecido por el artículo 2478 del Código Civil, **"Todos los arrendamientos que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo escrito dado a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano, y con una año si es rústico, de comercio o de industria"**. Esto es, que la voluntad de cualquiera de las partes contratantes de dar por terminado el contrato de arrendamiento, deberá darse previo aviso por escrito a la otra parte, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico, de comercio o de industria; de igual manera las partes contratantes tienen la opción de cualquier otro medio para poder dar aviso que es su voluntad dar por terminado el contrato de arrendamiento, por ejemplo que la notificación se practique por un Notario público o por medio de un escrito en el que conste firma de recibido de la parte contraria.

Es así como se puede deducir que en los juicios donde se ejercite la acción de terminación de contrato de arrendamiento Inmobiliario, en los supuestos antes referidos, el arrendador no puede hacer valer la facultad consagrada en el precepto legal 962 del Código Procesal Civil para el Distrito Federal, es decir, solicitar una

medida precautoria (embargo de bienes), en caso de que el arrendatario no acredite el pago de las rentas que se le estuvieren reclamando, por ello se colige que el numeral en comento es amplio al establecer **"En caso que de que dentro del juicio a que se refiere este Título..."**, esto es, que como anteriormente ya se dijo el Título Décimo Sexto Bis no precisa un solo tipo de juicio.

En cuanto a la acción de rescisión de contrato de arrendamiento se ejercita cuando se presenta uno o más de los supuestos previstos en el artículo 2489 del Código Civil, tratándose de la rescisión promovida por el arrendador, dicho precepto a la letra dice: **"El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:**

I.-Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425; (en los términos pactados en el contrato de arrendamiento).

II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425; (en forma diferente a la convenida).

III. Por el subarrendamiento de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480; (sin consentimiento del arrendador).

IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario y;
V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441; (si se hace alguna variación en la forma del inmueble el arrendatario deberá restablecerla al momento de devolverla, siendo responsable de los daños y perjuicios).

VI. En los demás caso previstos por la Ley."

Así las cosas, cuando se trata de una acción de rescisión promovida por el arrendador fundada en la causal de falta de pago de rentas en los términos pactados en el contrato de arrendamiento, se puede hacer uso de la facultad otorgada en el numeral 962 del Código Sustantivo Civil, es decir, solicitar al juez se lleve acabo el secuestro de bienes propiedad del arrendatario, para de ese modo garantizar el pago

de las rentas adeudadas, supuestos en el cual perfectamente encuadra el artículo referido.

Por el contrario si la rescisión se ejercita por cualesquiera de las otras causales arriba mencionadas, sin demandar el pago de rentas atrasadas no es aplicable el precepto legal en comento, ya que en dichos casos, no se puede llevar a cabo un embargo para garantizar el cumplimiento o el pago de una de ellas, pues se fundan en causales diversas a la falta de pago de pensiones rentísticas.

El arrendatario también puede ejercitar la acción de rescisión del contrato de arrendamiento con fundamento en el precepto legal numero 2490 del cuerpo de leyes ya citado y que señala los siguientes supuestos: ***"El Arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:***

- I. Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 4212 de este ordenamiento; (esto es, que el arrendador no conservara la cosa arrendada en buen estado o no haga las reparaciones necesarias y le de el mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble).***
- II. Por pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434, 2445; y***
- III. Por la existencias de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.***

Tratándose de la rescisión promovida por el arrendatario con base en cualquiera de estas causales tampoco es aplicable el numeral 962 del Código Procesal Civil comentado al inicio del presente apartado, en virtud de que el secuestro de bienes (embargo) de acuerdo con este precepto legal tiene como finalidad garantizar el monto de las rentas adeudadas.

En ese tenor se observa, que la acción de rescisión la puede ejercitar tanto el arrendador como el arrendatario; en la práctica y por lo general es el arrendador el que ejercita esta acción por la falta de pago de las rentas pactadas en el contrato de arrendamiento. Por ello el ánimo del legislador fue otorgar al arrendador la facultad de hacer valer el artículo 962 del Código Sustantivo Civil.

Por lo que hace a la acción de pago de pesos por concepto de rentas adeudadas, se ejercita cuando hay falta de pago de las mismas en los términos pactados en el contrato; en la práctica esta acción se ejercita conjuntamente, ya sea con la terminación o con la rescisión del contrato de arrendamiento. Cabe aclarar, que hay independencia entre la acción de pago de rentas y la de rescisión de contrato, es decir, la acción de rescisión y la de pago de rentas adeudadas, además de las que se sigan venciendo hasta la entrega material del bien inmueble arrendado, son distintas y por lo tanto, pueden subsistir independientemente una de la otra, de tal manera que la procedencia de una de ellas no acarrea necesariamente la de la otra; por lo tanto también tratándose de pago de rentas queda a voluntad del arrendador hacer valer la facultad conferida en el numeral 962 del Código Sustantivo Civil para el Distrito Federal, es decir, solicitar al juez el embargo de bienes propiedad del inquilino, ya sea que se ejercite la acción de terminación y pago de rentas, rescisión y pago de rentas, o pago de rentas únicamente.

Por otro lado la acción en comento, puede ejercitarse tanto en contra del arrendatario como de su fiador ya sea conjuntamente o por separado.

Es de suma importancia mencionar, que para que el arrendador pueda ejercitar la acción de pago de rentas por concepto de pensiones rentísticas adeudadas por el arrendatario en contra del fiador, este último tuvo que haber hecho renuncia a los derechos de orden y excusión al momento de celebrar el contrato; esto es, renunciar a lo establecido por el artículo 2814 del Código Civil para el Distrito Federal el cual establece lo siguiente: ***"El fiador no puede ser compelido a pagar***

al acreedor, sin que previamente sea reconvenido el deudor y se haga la excusión de sus bienes"

En caso de que el fiador no hubiere hecho dicha renuncia, el arrendador (actor) debe iniciar primeramente el procedimiento judicial en contra del arrendatario (deudor principal). Y solo si el actor no logra que el deudor principal cumpla con el pago de las rentas adeudadas, podrá requerir de pago al fiador.

Reiterándose, que al ejercitar el arrendador el pago de pesos por concepto de pensiones rentísticas adeudadas, puede hacer valer la facultad otorgada por la ley en el artículo 962 del Código Adjetivo Civil, siendo aplicable dicho precepto para solicitar al juez ordene al arrendatario acreditar encontrarse al corriente el pago de las rentas que se le reclaman y no haciéndolo así se proceda a realizar el embargo de bienes de su propiedad que sean suficientes para cubrir el monto de las mismas.

Siguiendo con las acciones que se pueden ejercitar en los juicios de arrendamiento inmobiliario, tenemos la de otorgamiento y firma de contrato de arrendamiento; es una acción que generalmente la puede ejercitar el arrendatario, en contra de su arrendador o al momento de reconvenir, en su escrito de contestación de demanda. Con esta acción el arrendatario pretende o pide que se le firme un contrato, que pudo haberse celebrado de manera verbal. Y es una acción que muy excepcionalmente es ejercitada por el arrendador.

Esta acción como ya se mencionó, se ejercita para se otorgue un contrato de arrendamiento Inmobiliario por escrito y firmado por las partes contratantes, motivo por el cual la facultad señalada en el numeral 962 del Código en comento no es aplicable; tomando en consideración que, como ya se dijo anteriormente, es un precepto legal que establece una medida precautoria (***orden que puede decretar el Juzgador, a solicitud de las partes o de oficio, para conservar la materia del litigio, así como para evitar un grave e irreparable daño a las mismas partes o a la sociedad, con motivo de la tramitación de un proceso***) que puede hacer valer

el arrendador en contra de su inquilino, para garantizar el pago de las pensiones rentísticas adeudadas que reclama y que no en todos los juicios en materia de arrendamiento Inmobiliario son aplicables, lo que el legislador jamás tomó en consideración.

Por otra parte el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles también establecía: ***“que la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas, no haciéndolo se le embarguen bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas”***.

Esto es, que la parte actora (arrendador) tiene la posibilidad de pedir al juez que al momento de emplazar a juicio al demandado (arrendatario), este acredite el pago de las rentas que se le reclaman, ya sea con los recibos de renta, los cuales le son entregados por el arrendador al momento de efectuar el pago, o con los escritos de consignación debidamente sellados, mismos que son expedidos por la Institución (Oficina Central de Consignaciones Civiles) que recibe el pago de las rentas.

El precepto legal número 224 del Código Procesal Civil establece los supuestos por los cuales el arrendatario puede hacer la consignación de dinero, para de ese modo efectuar el pago de las rentas: ***“Si el acreedor rehusare a recibir la prestación debida o dar el documento justificativo de pago, o si fuere persona incierta o incapaz de recibir, podrá el deudor librase de la obligación haciendo consignación de la cosa”***. Es decir, que la consignación de dinero por pago de rentas puede darse cuando el arrendador se negare a recibir el pago de las mismas, o recibiendo dicho pago se rehúse a dar los recibos correspondientes (documento justificativo de pago), o en caso de desconocer a la persona con derecho a recibir el pago, normalmente se da éste caso, cuando el arrendador muere y el arrendatario ignora quien sea su albacea; también puede actualizarse el caso de que aún que el arrendador viva, esté incapacitado para recibir el pago de la renta, ya sea por alguna

enfermedad transitoria que lo limite en su capacidad de ejercicio o alguna deficiencia mental permanente que también pueda afectar su facultad de ejercer por sí mismo su capacidad de ejercicio; en todos estos casos como ya se dijo, el arrendatario puede liberarse de la obligación haciendo la consignación del pago de la renta correspondiente.

El artículo 230 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece como puede hacerse la consignación de dinero dicho precepto a la letra dice: ***“La consignación de dinero puede hacerse exhibiendo el certificado, de depósito, en la institución autorizada por la ley para el efecto”***. Es decir, el pago de las rentas por medio de consignación de dinero puede realizarse con la exhibición del certificado de depósito, en la Institución autorizada por la ley (Dirección de Consignaciones Civiles).

La Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en su numeral 172 establece quien es competente para conocer de las consignaciones, precepto legal en cuya parte conducente a la letra dice:

“La Dirección de Consignaciones Civiles tendrá competencia para conocer de las diligencias preliminares de consignación”.

La consignación de dinero deberá hacerse exhibiendo billete de depósito, expedido por Institución legalmente facultada para ello...”

Asimismo la consignación también puede hacerse por conducto de Notario Público, así lo establece el numeral 231 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal: ***“La consignación y el depósito de que hablan los artículos anteriores puede hacerse por conducto de notario público”***.

Es así como el arrendatario cuenta con dos medios de prueba con los cuales puede acreditar el cumplimiento en el pago de las rentas que se le reclamen, si no lo

acreditare con los recibos de renta o los escritos de consignación debidamente sellados, el actor puede solicitar que se embarguen bienes propiedad del arrendatario que garanticen el monto de las rentas adeudadas.

El embargo se puede solicitar en el escrito inicial de demanda o posteriormente, sólo hasta antes del emplazamiento que se le haga al demandado.

En caso de proceder el embargo de bienes el juez ordenará que en el momento de la diligencia de emplazamiento el arrendatario acredite estar al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman y en caso de no acreditar dicho pago ordenará se proceda a realizar el embargo de bienes de su propiedad suficientes a cubrir las pensiones rentísticas adeudadas debiéndose designar depositario y lugar de depósito.

De este modo se puede decir, que el artículo 962 del Código Procesal Civil para el Distrito Federal no contempla más, que una medida precautoria de carácter privilegiada en las controversias de arrendamiento inmobiliario, en virtud de que concede al arrendador la facultad de solicitar a la autoridad judicial que se embarguen bienes propiedad del arrendatario, a efecto de que garantice el pago de las rentas adeudadas, en caso de que no acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas; esto es, la providencia precautoria a que alude constituye un secuestro judicial para asegurar bienes del deudor que puedan solventar los resultados del juicio, pues se trata de embargos preventivos con efectos procesales durante la secuela del procedimiento, los cuales, al pronunciarse sentencia ejecutoria, se transforman en secuestros formales para la ejecución de la sentencia, dejando de tener entonces el carácter procesal de medidas provisionales para constituir embargos definitivos.

En la practica, el arrendador al presentar su demanda y ejercitar acción en contra de su arrendatario hace valer la facultad que el precepto legal en comento le

otorga, esto, siempre y cuando alegue el adeudo en el pago de las rentas, pues sólo en este caso, la autoridad judicial primeramente ordenará se requiera al inquilino que acredite el pago de las pensiones rentísticas y no haciéndolo, entonces se procedería al embargo de bienes propiedad del arrendatario suficiente para cubrir las rentas adeudadas, por ello se advierte que dicho embargo no puede llevarse a cabo, si el arrendatario acredita el pago de las pensiones rentísticas reclamadas.

4.2. ADICIÓN DEL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 962 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Para realizar las reformas, adiciones, modificaciones y derogaciones publicadas el 16 de enero de dos mil tres en la Gaceta Oficial del Distrito Federal los legisladores se sustentaron en 3 ejes fundamentales:

- 1) Buscar el sano equilibrio, entre dos sectores cuyos intereses son contrarios, el de los caseros (arrendadores) y los inquilinos (arrendatario), donde la parte más débil es el inquilino, situación que muchas veces es hecha de lado por el juzgador;
- 2) Agilizar y dar claridad a la norma; y
- 3) Otorgar seguridad al arrendador y al inquilino, en el marco de nuestra legislación.

Los legisladores consideraron que las relaciones entre los caseros e inquilinos, no son relaciones entre iguales, no tan sólo por la oposición de intereses, sino fundamentalmente, porque la autonomía de la voluntad para establecer la relación contractual no existe.

También consideraron que las reformas debían establecer una serie de mecanismos que protejan a la parte más débil en la relación contractual, en oposición al más fuerte, en este sentido las reformas contemplan:

- Establecer la obligación a los arrendadores de entregar los recibos de renta correspondiente.
- Establecer las formalidades para concluir los contratos de arrendamiento.
- Bajo ciertas circunstancias, la posibilidad de dar por terminado los juicios de arrendamiento.

En este último término fue adicionado un párrafo al artículo 962 del Código Procesal Civil; el cual es la parte toral del presente trabajo de tesis, quedando de la siguiente forma.

"En caso de que al contestar la demanda, se acredite que se encuentra al corriente en dichos pagos, el Juez concluirá el juicio."

Con la adición de este último párrafo al precepto legal en comento, el ánimo de los legisladores es, el que una vez que el arrendatario acredite que se encuentra al corriente en el pago de las rentas reclamadas debe dar por concluido el juicio de arrendamiento Inmobiliario.

En este sentido, y como ya se mencionó al inicio de este capítulo son diversas las acciones que se pueden ejercitar en un juicio de arrendamiento Inmobiliario, en la práctica suelen ejercitarse dos acciones en un sólo juicio, como pueden ser la terminación y pago de rentas adeudadas, o la rescisión de contrato y pago de pensiones rentísticas adeudadas.

Por tanto, hablando de un juicio en el que se ejercita la acción de terminación y el pago de rentas adeudadas, es inaplicable el último párrafo del artículo 962 del

Código Adjetivo Civil para el Distrito Federal, es decir, que el juez no puede dar por terminado el juicio solo por el hecho de que se acredite el pago de las pensiones rentísticas, ya que aún subsiste la acción de terminación de contrato.

Para un mejor entendimiento, es importante mencionar, que para que el juez pueda dar por concluido un juicio deberá haber resuelto la controversia del mismo; así tenemos que los modos de terminar un juicio son:

- Sentencia definitiva.- ***“Es la resolución que pronuncia el Juez o Tribunal para resolver el fondo del litigio, conflicto o controversia, lo que significa la terminación normal del proceso”***²⁸
- Auto definitivo.- Resolución judicial que tiene fuerza de sentencia definitiva y resuelve el juicio. El precepto legal número 79 fracción III del Código Procesal Civil establece que: ***“Las resoluciones son:... III. Decisiones que tienen fuerza de definitivas y que impiden o paralizan definitivamente la prosecución del juicio, y se llaman autos definitivos.”***
- Convenio.- ***“Acuerdo de dos o más personas destinado a crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones” (Artículo 1792 del Código Civil para el Distrito Federal).***
- Desistimiento.- ***“Acto procesal mediante el cual se manifiesta el propósito de abandonar una instancia o de no continuar el ejercicio de una acción, la reclamación de un derecho o la realización de cualquier otro trámite de un procedimiento iniciado”.***²⁹

²⁸Instituto de Investigaciones Jurídicas. Op. Cit. Pág. 3438.

²⁹ Instituto de Investigaciones Jurídicas. Op. Cit. Pág. 1308.

En ese orden de ideas el artículo 81 del Código Procesal Civil para el Distrito Federal dispone lo siguiente: ***"Todas las resoluciones sean decretos de trámite, autos provisionales, definitivos o preparatorios o sentencias Interlocutorias, deben ser claras, precisas y congruentes con las promociones de las partes, resolviendo sobre todo lo que éstas hayan pedido. Cuando el tribunal sea omiso en resolver todas las peticiones planteadas por el promoverte, de oficio o a simple instancia verbal del interesado, deberá dar nueva cuenta y resolver las cuestiones omitidas dentro del día siguiente. Las sentencias definitivas también deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos"***

De acuerdo con el precepto legal antes citado las resoluciones judiciales deben resolver todas y cada una de las pretensiones de las partes, por lo tanto, el juez no puede dar por concluido un juicio si no ha dado una resolución a las mismas. Por ello el hecho de que el arrendatario acredite el pago de las rentas que se le reclaman no es motivo suficiente para dar por terminado el juicio.

Cuando el arrendador ejercita la acción de terminación del contrato es por que ha fenecido el término del mismo y el fin que pretende lograr con esta acción es la desocupación y entrega del inmueble y si el juez diera por concluido el juicio en el momento de que el inquilino acredite el pago de las rentas que se le reclaman, el arrendador no lograría la recuperación del inmueble.

Por otro lado, tratándose de un juicio donde las acciones que se ejercitan son la de rescisión de contrato de arrendamiento y el pago de las rentas adeudadas también es inaplicable la adición del numeral 962 del Código de Procedimientos Civiles, como ya se mencionó anteriormente dichas acciones son independientes de acuerdo a la siguiente tesis:

Séptima Época

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Tomo: 175-180 Cuarta Parte

Página: 28

ARRENDAMIENTO, INDEPENDENCIA DE LAS ACCIONES DE PAGO DE RENTAS Y DE RESCISIÓN DEL CONTRATO DE. *La acción de rescisión del contrato de arrendamiento y la de pago de las rentas adeudadas, además de las que se sigan venciendo hasta la entrega material de los bienes objeto del arrendamiento, son distintas y por tanto pueden subsistir independientemente una de la otra, de tal manera que la procedencia de una de ellas no acarrea necesariamente la de la diversa.*

Amparo directo 1822/82. Auromex, S.A. 10 de octubre de 1983. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: J. Ramón Palacios Vargas. Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba.

Sexta época, Cuarta Parte:

Volumen XCVIII, página 63. Amparo directo 4393/64. Sabino Pereda Talavera. 23 de agosto de 1965. Cinco votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Nota:

En el Informe de 1983, la tesis aparece bajo el rubro "ARRENDAMIENTO. LA ACCIÓN DE PAGO DE RENTAS Y LA DE RESCISIÓN DE CONTRATO, SON INDEPENDIENTES."

En el Volumen XCVIII, página 63, la tesis aparece bajo el rubro "ARRENDAMIENTO. LA ACCION DE PAGO DE RENTAS NO ES ACCESORIA DE LA RESCISION DEL CONTRATO."

Atendiendo a lo establecido por este criterio al tratarse se acciones independientes el hecho de que se acredite el pago de las rentas no es suficiente para que el juez pueda dar por terminado el juicio ya que la acción de rescisión subsiste.

Aún más, puede darse el caso en que el inquilino acredite el pago de las pensiones rentísticas que se le reclaman, pero no de manera puntual, esto es, que no acredite que las pago dentro del término convenido al celebrarse el contrato apareciendo la figura de la mora. En caso de mora (retraso culpable en el cumplimiento de una obligación "pago de rentas" que no quita la posibilidad de que se ejecute tardíamente) ésta puede servir al arrendador como causal para rescindir el contrato y aún para el pago de intereses moratorios contractuales o legales, según sea el caso.

La mora en el pago de las pensiones rentísticas es motivo suficiente para que el juez estudie de oficio esta por lo cual es aplicable el siguiente criterio jurisprudencial:

Novena Epoca

Instancia: QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta

Tomo: I, Marzo de 1995

Tesis: I.5o.C. J/1

Página: 33

ARRENDAMIENTO. MORA EN EL PAGO DE RENTAS. EXAMEN PROCEDENTE AUNQUE NO SE HAYA ADUCIDO COMO CAUSAL RESCISORIA. Para poder resolver la procedencia o improcedencia de la rescisión del contrato, por falta de pago de rentas, es preciso analizar la oportunidad en el pago de las mismas, esto es, si se satisficieron en la forma y términos convenidos, como lo ordena la fracción I del artículo 2425, así como el numeral 2448-E del Código Civil para el Distrito Federal, ya que la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454, faculta al arrendador para exigir la rescisión del contrato, de acuerdo con lo dispuesto por la fracción I del artículo 2489 del ordenamiento citado. Por lo tanto, aunque en el escrito de demanda no se expresó como causal de rescisión la mora en el pago de las rentas, sino la falta de pago, no resulta contrario a derecho el estudio que hizo el juez acerca de la oportunidad en la consignación de las rentas, pues para poder determinar si existió el cumplimiento de la obligación de pago de rentas, debe examinarse si dicho pago se efectuó en los términos de ley.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 575/91. Leocadio Rivas Martínez. 22 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretaria: María Guadalupe Gama Casas.

Amparo directo 2825/91. Manuel Rojas Moreno. 5 de julio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Eduardo Francisco Núñez Gaytán.

Amparo directo 3227/91. Cecilia Freyssinler Suárez. 6 de febrero de 1992. Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio Patlán Romero. Secretaria: Yolanda Morales Romero.

Amparo directo 7019/91. Gregorio Perea García. 20 de febrero de 1992.
Unanimidad de votos. Ponente: Ignacio Patlán Romero. Secretaria: Yolanda Morales Romero.

Amparo directo 255/95. Ópticas Devlyn, S.A. de C.V. 9 de febrero de 1995.
Unanimidad de votos. Ponente: María Soledad Hernández de Mosqueda.
Secretario: Régulo Pola Jesús.

En este sentido no puede pasarse por alto, que aún y cuando el arrendatario exhiba los recibos de pago o escrito de consignación de renta debidamente sellados, dichos documentos pueden ser objetados o en su caso impugnados por el actor; y en esos casos el Juez NO PODRÁ CONCLUIR EL JUICIO, ya que la objeción o impugnación de documentos obliga al juzgador a valorar la prueba por lo que es necesario continuar el juicio.

Al hablar de la aplicación del último párrafo del artículo 962 del Código Adjetivo Civil es regresar al juicio especial de desahucio el cual fue derogado en el año de mil novecientos noventa y tres.

El Juicio Especial de Desahucio se encontraba regulado en el Título Séptimo, Sección Segunda, Capítulo Cuarto del Juicio Especial de Desahucio en el cual, el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles por el Distrito Federal establecía: **"La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio".**

Este precepto al igual que el numeral 962 del Código Procesal Civil para el Distrito Federal vigente establece la falta de pago de pensiones rentísticas por dos o más meses.

Asimismo, el numeral 490 del Código de Adjetivo Civil para el Distrito Federal establecía: ***“Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente , dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia Justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro del de treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro cuarenta días si sirve para giro comercia o industrial, o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará par que dentro de nueve días ocurra a poner las excepciones que tuviere”.***

Dicho precepto establecía que el juez dictaría un auto de requerimiento para que el arrendatario acreditará estar al corriente en el pago de las rentas que le reclamaban y en caso de no hacerlo se le concedía un término para la desocupación del inmueble dado en arrendamiento y quedaba apercibido que de no hacerlo así se procedería a su lanzamiento. Ahora el artículo 962 del Código Adjetivo Civil concede la facultad a la parte actora de solicitar al juez que el inquilino acredite el pago de las pensiones rentísticas con los recibos de renta correspondiente o escrito de consignación debidamente sellados, y en caso de no hacerlo así se le embarguen bienes de su propiedad como medida precautoria.

El artículo 491 del Código Procesal Civil para el Distrito Federal establecía: ***“ Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o exhibiere copia sellada por la Oficialía Central de Consignaciones, por la Oficialía de Partes Común del Tribunal o por un juzgado, de los escrito de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de***

depósito respectivos, se pedirían los certificados, recibidos los cuales, se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibiere el importe, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibieren copias de escrito de ofrecimiento de pago, se pedirán por oficio los certificados. Recibidos éstos se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los certificados al arrendador a cambio de los recibos correspondientes. En caso de presentarse recibos de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres días; si no los objeta, se dará por concluido el juicio; si los objeta, se citará para al a audiencia de pruebas y alegatos q que se refiere el artículo 494.

Como se puede observar, en el juicio especial de desahucio el hecho de que el arrendatario justificara con los recibos de correspondiente, escrito de consignación o escritos de ofrecimiento de pago acompañados de copia certificada de los depósitos respectivos se daba por terminado el procedimiento.

De igual modo si exhibía el importe de las rentas reclamadas se daba por concluido el juicio y solo en el caso de que el inquilino exhibiera los recibos de pago se mandaba dar vista a la parte actora para que en su caso los objetara y no haciéndolo así se daba por terminado el juicio.

Ahora bien, el precepto legal 962 del Código Procesal Civil con la adición del último párrafo establece, que en caso de que al contestar la demanda el arrendatario acredite estar al corriente del pago de las pensiones rentísticas el juez concluirá el juicio.

Es así como se puede observar que el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal a partir de las reformas del dieciséis

de enero de dos mil tres contempla en tan sólo dos párrafos la gran similitud con el Juicio Especial de Desahucio, el cual quedó derogado con las reformas hechas el diecinueve de octubre de mil novecientos noventa y tres.

El arrendador (actor) al solicitar al Órgano Jurisdiccional su intervención para dirimir una controversia de arrendamiento inmobiliario pretende que la resolución le sea favorable, es decir, que el juez declare terminado o rescindido el contrato de arrendamiento, que se condene al arrendatario a la desocupación del inmueble arrendado y en algunos casos que se le condene al pago de las rentas adeudadas.

Atendiendo al sentido de la literalidad del artículo 962 del Código Adjetivo Civil, se desprende que se refiere a los juicios en los que se demande únicamente el pago de pesos por concepto de rentas adeudadas; por lo que si ya fueron pagadas el juicio debe darse por terminado.

4.3 ANALISIS Y APLICACIÓN DE LA ADICIÓN DEL ÚLTIMO PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 962 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL EN LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Como ya se menciono en los dos apartados anteriores el artículo 962 del Código Procesal Civil para el Distrito Federal no precisa la acciones que pueden ejercitarse en un juicio de arrendamiento inmobiliario, ello, para tener el juzgador la certeza del momento de la aplicación del artículo referido. Por lo tanto el primer párrafo de dicho precepto, es decir, en cuanto a que la parte actora al interponer su demanda, pueda solicitar al juez como medida precautoria, que la demandada acredite estar al corriente en el pago de las rentas que se reclaman y en caso de no hacerlo se le embarguen bienes de su propiedad suficientes para cubrir el monto de las rentas, es aplicable solo a los juicios en los que se ejercite la acción pago de pesos por concepto de rentas adeudadas, la acción de rescisión de contrato por

incumplimiento de pago de rentas en los términos convenidos en el contrato de arrendamiento; así como la acción de terminación de contrato y que dentro de las prestaciones se demanden rentas adeudadas; evidentemente tales supuestos no se encuentran contemplados en el primer párrafo del artículo 962 del código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, siendo en la practica, que cuando los juzgadores aplican de tal forma lo preceptuado por el párrafo referido, es decir, únicamente en dichos supuestos es aplicable, pues, los legisladores se concretaron a otorgar la facultad del actor para solicitar una medida precautoria cuando se demande pago de rentas.

En ese mismo orden de ideas, es fácil deducir, que el primer párrafo del artículo 962 del Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal no es aplicable en un juicio en el que se ejercitara la acción de terminación sin pago de rentas; rescisión de contrato del arrendamiento inmobiliario; otorgamiento y firma de contrato, así como la acción de pago de pesos por concepto de daños y perjuicios derivados de un contrato de arrendamiento inmobiliario. Asimismo no debe de pasar por alto, que en un juicio en materia de arrendamiento inmobiliario se pueden ejercitar conjuntamente las acciones de terminación y rescisión, conservando su independencia cada una de ellas; ya que las dos persiguen el mismo fin; esto es, la desocupación del inmueble arrendado por parte del arrendatario.

Por otra parte en lo que se refiere a la aplicación del segundo párrafo del artículo 962 del Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal, el cual dispone: ***"En el caso de que al contestar la demanda se acredite que se encuentra al corriente en dichos pagos, el juez concluirá el juicio"***. Este no encuentra aplicación para el caso de que presentada una demanda ante un juez que conozca en materia de arrendamiento inmobiliario no se demande como prestación el pago de pesos por concepto de pensiones rentísticas adeudadas; es decir, el juzgador sólo puede dar por concluido un juicio cuando el incumplimiento al contrato se funde en la falta de pensiones rentísticas.

Para solicitar al Órgano Jurisdiccional requiera al inquilino para que acredite encontrarse al corriente en el pago de las rentas que se le reclaman y en caso de no hacerlo se le embarguen bienes de su propiedad, es necesario que en un juicio se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses.

Ahora bien, si el último párrafo del Código de procedimiento Civiles para el Distrito Federal, mismo que fue adicionado con las reformas del dieciséis de enero de dos mil tres, se estima, que el animo de los legisladores se lleve todo el procedimiento de arrendamiento y no pronunciando sentencia definitiva, sólo para el caso de que se acredite estar al corriente en el pago de rentas, por ello en la práctica, surge la duda en cuanto en que momento el arrendador puede recuperar la posesión del inmueble dado en arrendamiento, si se ejercita la acción de rescisión de contrato por el incumplimiento al pago de rentas en los términos convenidos; cuando la ley expresamente preceptúa que debe darse por concluido un juicio en el que no se avanza más que hasta la contestación de la demanda, queda de manifiesto, que si ya se hablo de todas y cada una de las formas en que un contrato de arrendamiento puede darse por terminado y como consecuencia de ello el arrendador obtenga la posesión del inmueble y de que el arrendatario tiene la obligación de pagar las rentas, así como cumplir con todas y cada una de las obligaciones pecuniarias convenidas en el contrato de arrendamiento, resulta ilógico, que el juzgador deba ser caso omiso si el arrendatario no paga las rentas o cualquier otro concepto que se haya convenido y que esa omisión se haya estipulado como causa de rescisión, sólo porque al contestar la demanda acreditó el pago de rentas, pues de ser así, y aplicar la adición del artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal se estaría quebrantando otras disposiciones legales contempladas en los artículos 2425 fracción I del Código Civil vigente el cual indica que el arrendatario esta obligado a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos; 2429 del mismo ordenamiento legal ya citado el que dispone como obligación del arrendatario el pagar la renta que se venza hasta el día en que entregue la cosa arrendada, así como a la propia jurisprudencia que atendiendo al artículo 94 octavo párrafo de la Constitución Política de los Estados Unidos

Mexicanos es obligatoria (*La ley fijará los términos en que sea obligatoria la jurisprudencia que establezcan los tribunales del Poder Judicial de la Federación sobre interpretación de la Constitución, leyes y reglamentos federales o locales y tratados internacionales celebrados por el Estado Mexicano, así como los requisitos para su interrupción o modificación.*), dicho artículo con relación al precepto legal número 192 de la Ley de Amparo "*La jurisprudencia que establezca la Suprema corte de Justicia, funcionando en Pleno o en Salas, es obligatoria para ésta en tratándose de las que decreta el Pleno...*"; y más aun, se negaría el derecho que tiene el arrendador de recuperar el inmueble arrendado cuando este ejercita alguna acción que a pesar de demandar pago de rentas y estas sean acreditadas pero no se hayan efectuado en los términos convenidos, tiene el derecho de recuperar el inmueble arrendado.

Por lo anterior debe considerarse, que no siempre los legisladores se apegan a la realidad pues al elaborar cierta adición a diversos artículos como lo es el analizado en el presente trabajo de tesis, no se percatan de la existencia de diversos artículos que se contraponen entre si, o a su vez existen disposiciones que en la práctica nunca son aplicables, o peor aún, de la redacción de los artículos contemplados en nuestra legislación mexicana se observan grandes lagunas y que por ello tienen que apoyarse en la jurisprudencia y principios Generales del Derecho.

En ese mismo orden de ideas y a efecto de entender el ánimo de los legisladores con la adición del último párrafo del artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, quizá al aprobar esta, los legisladores pretendieron evitar carga de trabajo para los órganos jurisdiccionales, o evitar que las partes contendientes en una controversia suprimieran tramites innecesarios en un procedimiento de arrendamiento inmobiliario únicamente porque acreditó encontrarse al corriente en el pago de las rentas adeudas; pues en la demanda se sostiene que el arrendatario se encuentra con un adeudo de rentas por más de un año y que el monto de la renta mensual fuera por una suma considerable, con la actual problemática económica que existe en el país, es difícil considerar que

el arrendatario en una sola exhibición acredite el pago de rentas que durante el periodo de un año no hizo.

Probablemente los legisladores no tomaron en consideración que la adición del artículo 962 del Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el dieciséis de enero de dos mil tres se asemeja al contenido en el Título Séptimo, Sección Segunda, Capítulo Cuarto denominado Juicio Especial de Desahucio, capítulo que quedó derogado mediante decreto publicado en el Gaceta Oficial del Distrito Federal el diecisiete de abril de mil novecientos noventa y nueve, concretamente al artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que disponía: ***“La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuere necesario para la valdez del acto, conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio”***.; juicio que tenía como finalidad que cuando el arrendatario fuera emplazado y acreditara encontrarse al corriente en el pago de las rentas el juicio debía darse por concluido.

Por ello al efectuarse un análisis pormenorizado de la adición del artículo 962 del Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el dieciséis de enero de dos mil tres, se observa, que los legisladores retrocedieron y se remontaron a un título que anteriormente había sido derogado.

Por lo anterior se infiere, que existe una gran similitud a la adición del artículo 962 del Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el dieciséis de enero de dos mil tres, no que sea al cien por ciento pues como se puede ver el juicio especial de desahucio también

podría llevarse a través de un procedimiento en el que existía la posibilidad de pronunciarse sentencia definitiva y en la adición es tajante cuando ordena la conclusión del juicio.

Los legisladores al momento de realizar la adición al numeral 962 del Código Adjetivo Civil pasaron por desapercibido que la capítulo del Juicio Especial de desahucio ya no se encuentra dentro de nuestra legislación procesal y que en la práctica no se aplica dicha adición.

Más aún, resulta contrario a derecho dar por terminado un juicio en materia de arrendamiento inmobiliario sólo por el hecho de que se acredite el pago de las rentas que se reclaman, pues como ya se menciono con antelación el juez no puede dar por concluido un juicio, ya que dicho pago pudo realizarse de forma extemporánea y de este modo se presenta la mora en el pago de las rentas, lo cual puede servir como causa para solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento inmobiliario, o en su caso, el arrendador puede objetar o impugnar ya sea los documento con los que se haya pretendido acreditar el pago de las pensiones rentísticas o los recibos de pago de las rentas que en su caso pudiera exhibir el inquilino, motivos por los cuales si se diera por terminado el juicio se dejaría en estado de indefensión al arrendador para recuperar el inmueble dado en arrendamiento.

Independientemente de que en la práctica, resulta poco aplicable o mejor dicho realmente inaplicable la adición del último párrafo del multicitado artículo 962 del Código Adjetivo Civil para el Distrito Federal, es de recordarse que la terminación o conclusión de las controversias de arrendamiento Inmobiliario, por lo general no se actualiza con la resolución que dicte el Juez, ya sea mediante un acuerdo o una sentencia, si tenemos que el fin que se persigue es recuperar el inmueble dado en arrendamiento; para eso fue interpuesta la demanda; luego, es necesario ejecutar la resolución que condene al arrendatario a desocupar y entregar el arrendador el inmueble objeto del contrato de arrendamiento y, es hasta que el actor, arrendador,

tome formal posesión del inmueble cuando validamente se puede afirmar que la controversia termina o concluye.

En la práctica el ejercicio de la mayoría de las acciones de arrendamiento inmobiliario se observa que por la negativa y oposición del condenado no se ejecutan las resoluciones y por lo mismo el arrendador no puede recuperar su inmueble dado en arrendamiento, o tampoco puede obtener el pago de las rentas adeudadas; lo que a su vez trae como consecuencia que en realidad los juicios, no pueden darse por terminados y ordenar el archivo del expediente como asunto concluido. Ya es común, escuchar comentarios entre los abogados postulantes en el sentido de que los Secretarios Actuarios de los Juzgados no pueden llevar a cabo los lanzamientos ordenados por los Jueces en virtud de la oposición del arrendatario y aún por terceras personas o grupos de personas ajenas al juicio; oposición que en la mayoría de los casos es ejercitada con violencia y si bien el artículo 73 del Código de Procedimientos Civiles dispone que: ***“Los jueces, para hacer cumplir sus determinaciones, pueden emplear cualquiera de los siguientes medios de apremio que juzguen eficaz:***

- I. La multa hasta por las cantidades a que se refiere el artículo 61, la cual podrá duplicarse en caso de reincidencia;***
- II. El auxilio de la fuerza pública y la fractura de cerraduras si fuere necesario;***
- III. El cateo por orden escrita;***
- IV. El arresto hasta por treinta y seis horas.***

Si el caso exige mayor sanción, se dará parte a la autoridad competente.

Dichas medidas de apremio resultan insuficientes. Por otra parte, también es de precisarse que es necesario que el juez extreme sus precauciones para determinar el momento procesal oportuno para decretar una medida de apremio, y también el momento procesal oportuno para hacer ejercitar el mismo, porque de lo

contrario, violaría las garantías constitucionales del ejecutado que a su vez puede promover el juicio de amparo y solicitar la suspensión provisional del acto reclamado, que de ser decretado y aún en caso de que la resolución en el juicio de amparo le sea favorable trae como consecuencia que el juicio de primera instancia no pueda concluirse y esto implicaría que el actor no pudiera recuperar la posesión del inmueble arrendado en el tiempo inicialmente previsto; esto es,, en el término de 5 o 30 días que la sentencia definitiva de primera instancia decreta para el caso de inmuebles destinados par el caso de inmuebles destinados para casa habitación, comercio o industria.

CONCLUSIONES.

PRIMERA.- El Derecho Procesal Civil Mexicano, es de suma importancia en el Sistema Jurídico Mexicano, por lo tanto sus disposiciones deben estar acorde al derecho sustantivo que regula los derechos y obligaciones y a las necesidades del país.

SEGUNDA.- El Arrendamiento Inmobiliario, es una figura jurídica que tiene una gran trascendencia social en México y muy en especial en el Distrito Federal, en razón de que muchas personas al no poder tener una casa propia, tienen la necesidad de vivir en cuartos, viviendas, departamentos o casas arrendadas y aún en recamaras dentro de una casa o departamento. Asimismo para el desarrollo comercial es necesario rentar locales, terrenos baldíos, bodegas o casas.

TERCERA.- El contrato de Arrendamiento Inmobiliario es bilateral debido a que las partes contratantes se obligan recíprocamente, una (arrendador) a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra parte (arrendatario) por ese uso o goce a pagar un precio cierto, es un contrato oneroso debido a que hay derechos y gravámenes para ambas partes; es traslativo de uso porque transfiere el uso o goce temporal de un acosa; es principal ya que no depende de ningún otro contrato; formal debido a que debe otorgarse por escrito, de tracto sucesivo porque prolonga sus efectos a través del tiempo; conmutativo y es un contrato consensual porque hay consentimiento de las partes.

CUARTA.- Dentro de los elementos personales del contrato de Arrendamiento Inmobiliario encontramos al arrendador, arrendatario y al fiador, y en materia procesal éste último en la practica es demandado conjuntamente con el arrendatario en los juicio de controversias de Arrendamiento Inmobiliario

QUINTA.- Por regla general el incumplimiento de las obligaciones pactadas por las parte en el contrato de arrendamiento trae como consecuencia la rescisión

del dicho contrato, siendo esta acción el modo más común de dar por terminado el contrato y así el arrendador puede recuperar la propiedad del mismo inmueble arrendado.

SEXTA.- La acción que en la práctica más común se ejercita en juicios de controversia en materia de Arrendamiento Inmobiliario, es la de rescisión del contrato de arrendamiento, por el incumplimiento en el pago de las rentas convenidas.

SÉPTIMA.- El resultado de un juicio de Arrendamiento Inmobiliario, depende totalmente de las pruebas que se ofrezcan, admitan y se preparen ya sea por parte del actor o por parte del demandado.

OCTAVA.- Debido a la falta de información de los contratantes y a las grandes lagunas en la Ley, es muy frecuente que se deje en estado de indefensión a alguna de las partes en un juicio en materia de Arrendamiento Inmobiliario.

NOVENA.- El juzgador, no puede, ni debe tomar una decisión que contravenga a las disposiciones previamente establecidas en la Ley, debido a que es una ordenanza establecida en el artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

DÉCIMA.- Con las reformas, adiciones, modificaciones y derogaciones publicadas el 16 de enero de 2003 en el Gaceta Oficial del Distrito Federal, los legisladores pretendían agilizar y dar claridad a la norma, para de este modo tener la posibilidad de dar por terminados los juicios de arrendamiento en poco tiempo y combatir los costos de juicios prolongados injustificadamente.

DÉCIMO PRIMERA.- El artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal otorga la facultad a la parte actora para que el momento de la diligencia de emplazamiento se embarguen bienes propiedad del arrendatario

suficientes para garantizar el monto de las rentas adeudadas, esto sólo en caso de que dicho inquilino no acredite el pago de las mismas.

DÉCIMO SEGUNDA.- El embargo de bienes propiedad del arrendatario se puede solicitar en el escrito inicial de demanda o posteriormente, sólo hasta antes del emplazamiento que se haga al demandado.

DÉCIMO TERCERA.- La facultad otorgada por el artículo 962 primer párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es decir; la facultad de solicitar al juez que en caso de que el arrendatario no acredite el pago de las rentas que se le reclaman, se le embarguen bienes de su propiedad suficientes a garantizar el monto de las mismas, sólo es aplicable a los juicios en los que se ejercite la acción de pago de pesos por concepto de rentas adeudadas.

DÉCIMO CUARTA.- En caso de que el arrendatario acredite el pago de rentas adeudadas, no es motivo suficiente para que el juzgador de por terminado el juicio, cuando el pago se haya hecho fuera del término establecido en el contrato (mora en el pago de las rentas); o los documentos con los que el inquilino pretende acreditar el pago de las mismas pueden ser objetados o en su caso impugnados por el arrendador, en este último caso el juez está obligado a valorar la prueba; por lo que es necesario continuar el juicio y pronunciar una resolución al respecto.

DÉCIMO QUINTA.- La adición del artículo 962 del Código Adjetivo Civil para el Distrito Federal contempla el juicio especial de desahucio, el cual fue derogado el diecisiete de abril en el año de mil novecientos noventa y tres.

DÉCIMO SEXTA.- Debido a la diversidad de acciones que se pueden ejercitar en juicio en materia de Arrendamiento Inmobiliario, resulta inaplicable el último párrafo del precepto legal número 962 del Código de Procesal Civil para el Distrito Federal, ya que el juez no puede dar por concluido un juicio el que se ejerciten dos acciones independientes debido a que puede subsistir una de ellas.

DÉCIMO SÉPTIMA.- En la practica resulta poco aplicable el último párrafo del artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles, ya que aún existiendo una resolución final dictada por el Juez (sentencia) en donde se condene al arrendatario a desocupar y entregar el inmueble objeto del contrato, la negativa y oposición del condenado (inquilino) no se ejecuta dicha resolución, en consecuencia el arrendador no puede recuperar el inmueble ni tampoco obtener el pago de las rentas adeudadas.

DÉCIMO OCTAVA.- El fin que se persigue el arrendador al interponer su demanda es recuperar el bien inmueble dado en arrendamiento; luego entonces, si no se logra ejecutar la resolución dictada por el Juez en la que se condene al arrendatario a la desocupación y entrega del mismo la controversia no concluye.

DÉCIMO NOVENA.- Se puede afirmar que la controversia concluye o termina cuando el arrendador (actor) toma posesión formal del inmueble.

BIBLIOGRAFÍA.

- 1.- BEJARANO SÁHEZ, Manuel. "Obligaciones Civiles". Editorial Harla. México. 1991.
- 2.- BORJA SORIANO, Manuel. "Teoría General de las Obligaciones" Editorial Porrúa, México. 1985.
- 3.- BONNECASE, Julián "Tratado elemental de Derecho Civil". Editorial Harla México. 1997.
- 4.- BURGUA ORIHUELA, Ignacio. "Diccionario de Derecho". Editorial Porrúa. México. 1989.
- 5.- CARNELUTI FRANCESCO. "Instituciones de Derecho Procesal Civil". Editorial Harla. México. 1997.
- 6.- DE BUEN LORENZO, Nestor. "La decadencia del Contrato".- Editorial Porrúa. México. 1986.
- 7 - DE PINA, Rafael. "Derecho Civil Mexicano". Editorial Porrúa. México. 1992.
- 8.- DE PINA, Rafael y DE PINA VARA. "Diccionario de Derecho". Editorial Porrúa. México. 1988.
- 9.- GARCÍA MAUNEZ, Eduardo. "Introducción al estudio del Derecho". Editorial Porrúa. México. 1993
- 10.- GIUSPPE, Chiovenda. "Curso de Derecho Procesal Civil". Editorial Harla. México. 1997.
- 11.- GÓMEZ LARA, Cipriano. "Derecho Procesal Civil". Editorial Trillas.- México 1989.
- 12.- GONZALEZ ALCÁNTARA, Juan Luis, "Derechos del Arrendador". México 2002.
- 13.- GONZALEZ ALCÁNTARA, Juan Luis, "Derechos del Arrendatario". México 2002.
- 14.- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. "Derecho de las Obligaciones". Editorial Porrúa. México. 1991.
- 15.- INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, "Diccionario Jurídico Mexicano". Editorial Porrúa. México 2004.

16.-PLANIOL, Merce y GEORGES RIPERTI. "Derecho Civil". Editorial Harla. México. 1997.

17.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. "Derecho Civil Mexicano". Editorial Porrúa. México. 1992. Tomos I. II y III.

18.- ORTÍZ URQUIDI, Raúl, "Derecho Civil". Editorial Porrúa. México. 1986.

19.- OVALLE FABELA , José, "Derecho Procesal Civil". Editorial Harla. México. 19991.

20.- PALLARES, Eduardo. "Diccionario de Derecho Procesal Civil". Editorial Porrúa. México. 1991.

21.- SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. "Derecho de los Contratos Civiles". Editorial Porrúa. México. 1988.

LEGISLACIONES

1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

2.- Código Civil para el Distrito Federal en Materia de Fuero común para el Distrito Federal y toda la República en materia Federal de 1884.

3.- Código Civil para el Distrito Federal en materia de Fuero común para el Distrito Federal y toda la República en materia Federal vigente.

4.- Código Civil para el Distrito Federal en materia de fuero común para el Distrito Federal y toda la República en materia Federal comentado por el instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM.

5.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, vigente.

6.- Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

OTROS.

1.- Poder Judicial de la Federación. Suprema Corte de Justicia de la Nación. "IUS 2003, JURISPRUDENCIAS Y TESIS AISLADAS".

2.- Poder Judicial de la Federación. Suprema Corte de Justicia de la Nación. Legislación Civil. México 2003.

3.- JURISPRUDENCIA 594. "PRUEBAS, METODO A EMPLEAR EN LA VALORACIÓN DE LAS, (LEGISLACIÓN DEL ESTADODE JALISCO)". Semanario Judicial de la Federación, tomo IX-abril, Pág. 295.