



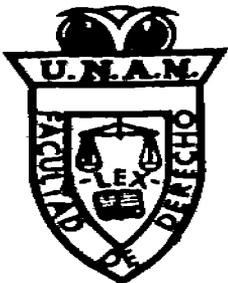
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO  
SEMINARIO DE DERECHO PROCESAL

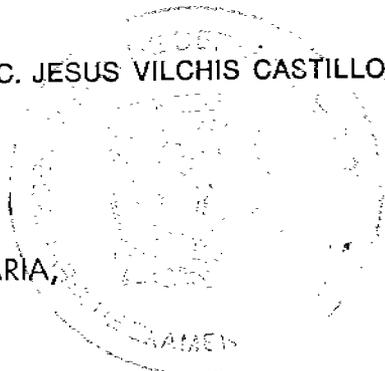
"PROYECTO DE REFORMA A LA FRACCION III DEL ARTICULO 961 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL".

T E S I S  
PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
CRISTINA GARCIA RODRIGUEZ

ASESOR: LIC. JESUS VILCHIS CASTILLO



CIUDAD UNIVERSITARIA,



2005

m344083



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**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.

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

NOMBRE: García Rodríguez Cris-  
tilina

FECHA: 12- Mayo-05

FIRMA: M. Bustinal

## AGRADECIMIENTOS

*En primer término quiero darle las gracias a Dios, por su infinita bondad para alcanzar mis deseos.*

*A toda mi familia, por su gran apoyo e impulso brindado para elaboración de la presente tesis.*

*A la Universidad Autónoma de México, por los conocimientos impartidos, y en especial a los profesores que contribuyeron a mi formación Universitaria y Profesional*

*A mi asesor Licenciado Jesús Vilchis Castillo, por su atinada dirección y aporte de conocimientos para que fuera posible la culminación del presente trabajo.*

*Al C. Juez Vigésimo Séptimo del Arrendamiento Inmobiliario de esta Ciudad, Licenciado Ángel Humberto Montiel Trujano, por su participación, así como por su aportación intelectual, ya que estos fueron factores importantes para la investigación y que adyacentes a una correcta dirección que hicieron posible la conclusión de este estudio.*

*A la C. Juez Séptimo del Arrendamiento  
Inmobiliario de esta Ciudad.  
Licenciada Maritza Roselía Garibay Pérez,  
por su colaboración para la realización de este estudio.*

*A todos mis amigos, por su motivación para la  
realizar esta investigación y; principalmente quiero  
agradecer a las personas que fueron participes y  
necesarias para la terminación de este trabajo,  
y que sin su apreciable colaboración, no se hubiera  
podido concluir satisfactoriamente con la presente  
investigación.*

# ÍNDICE

<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
--------------------------	----------

## **CAPÍTULO 1**

### **GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

<b>1.1.-DEFINICIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....</b>	<b>1</b>
<b>1.2. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....</b>	<b>3</b>
<b>1.3. ELEMENTOS QUE INTEGRAN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....</b>	<b>5</b>
<b>1.3.1. ELEMENTOS PERSONALES QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....</b>	<b>7</b>
<b>1.4. DEFINICIÓN DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....</b>	<b>8</b>
<b>1.5. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y DEL ARRENDATARIO.....</b>	<b>11</b>
<b>1.6. REFORMAS EN MATERIA DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DESDE 1985 A ENERO DEL 2003.....</b>	<b>15</b>

## **CAPÍTULO 2**

### **LA CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL**

<b>2.1. PRESUPUESTOS PROCESALES.....</b>	<b>36</b>
<b>2.2. ESTUDIO DEL PROCEDIMIENTO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....</b>	<b>55</b>
<b>2.2.1. DEMANDA EN LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO.....</b>	<b>57</b>
<b>2.2.1.1. REQUISITOS DE LA DEMANDA EN LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO.....</b>	<b>58</b>
<b>2.2.2. EMPLAZAMIENTO.....</b>	<b>62</b>
<b>2.2.3. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA.....</b>	<b>66</b>
<b>2.2.5. RECONVENCIÓN.....</b>	<b>76</b>
<b>2.2.6. AUDIENCIA DE LEY.....</b>	<b>79</b>

## **CAPÍTULO 3**

### **LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**

<b>3.1. CONCEPTO.....</b>	<b>84</b>
<b>3.2. CLASES DE SENTENCIA.....</b>	<b>86</b>

<b>3.3. PRESUPUESTOS PROCESALES PREVIOS A LA SENTENCIA.....</b>	<b>92</b>
<b>3.4. REQUISITOS DE LA SENTENCIA.....</b>	<b>94</b>
<b>3.5.- ESTRUCTURA FORMAL DE LA SENTENCIA.....</b>	<b>98</b>

## **CAPÍTULO 4**

### **LA NECESIDAD DE REFORMAR LA FRACCIÓN III DEL ARTICULO 961 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

<b>4.1. CRITICA A LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 961 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.....</b>	<b>102</b>
<b>4.2.-TEXTO DE LA REFORMA PLANTEADA.....</b>	<b>125</b>
<b>4.3.- BENEFICIOS DE LA PROPUESTA SUGERIDA.....</b>	<b>125</b>

<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>133</b>
--------------------------	------------

<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>137</b>
--------------------------	------------

<b>ANEXO 1.....</b>	<b>142</b>
---------------------	------------

**ANEXO 2.....144**

**ANEXO 3.....148**

**ANEXO 4.....154**

## INTRODUCCION

En las relaciones del arrendamiento inmobiliario, resulta normal que surjan una serie de controversias entre los contratantes, que en un momento dado requieren de la intervención del juzgador para dirimir estas, es por ello que el legislador ha creado diversas disposiciones para tratar de dar pronta solución a los posibles conflictos que se dan entre los arrendadores y arrendatarios.

Es así que de todas las reformas que ha tenido nuestra legislación procesal, la materia de arrendamiento no fue del todo afortunada, pues se ve con claridad la discriminación del legislador hacia esta materia ya que, en el juicio ordinario civil otorga un término para dictar la sentencia definitiva, contenido en el artículo 87 del Código adjetivo local, el cual es de quince días siguientes a la citación de la misma, y en el caso de que el juez tuviera que examinar documentos voluminosos para dictar la resolución correspondiente, se le otorga un término de ocho días más para tal fin.

Pero en los juicios de controversia de arrendamiento inmobiliario, la sentencia definitiva se tiene que dictar de inmediato como lo señala la fracción III del artículo 961 del Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal, lo que se entiende que terminando la audiencia de ley se pasan los autos al Juez para que de inmediato dicte la resolución correspondiente.

Los jueces de arrendamiento también deben analizar los documentos y expedientes, para dictar la sentencia definitiva, con el presente trabajo se propone la reforma a la fracción III del artículo 961 del Código procesal civil, en virtud de que el mismo no concede un plazo razonable para realizar un análisis serio de cada caso concreto tomando en cuenta la complejidad y volumen del expediente, lo cual resulta humanamente imposible, ya que algunos expedientes tienen

demasiados documentos y deben revisarse minuciosamente para el efecto de dictar una sentencia definitiva ajustada a derecho

Por otro lado como es posible que el legislador otorgue un plazo de tres días para el dictado de un proveído, como lo señala el artículo 89 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y para dictar una sentencia definitiva en materia de arrendamiento, el legislador no concede ningún plazo prudente, dándonos a entender que para él legislador es más importante el dictado de un auto, el cual es un resolución de mero trámite, mientras que la sentencia definitiva, por su naturaleza es el acto más importante, ya que es en ella donde se condena o se absuelve al demandado, y tienen que resolver sobre todos los puntos controvertidos señalados por las partes.

Cabe destacar que en la práctica algunos jueces no cumplen con lo dispuesto en la fracción III del artículo 961 del Código Adjetivo Civil, toda vez que no dictan de inmediato la sentencia definitiva al terminar la audiencia de ley en la cual se haya desahogado todas las probanzas, por lo que resulta letra muerta dicha disposición, ya que el juez debe hacer un buen análisis de cada expediente, para lo cual debe apreciar en su conjunto la totalidad de las pruebas ofrecidas por las partes para llegar a emitir una resolución apegada a derecho, en virtud de que las pruebas que ofrecen las partes involucradas en la controversia están destinadas precisamente a comprobar los hechos, sucesos o actos que incurrieron tanto la parte actora, como la demandada, para tratar de crear convicción en el juzgador y obtener una sentencia favorable, por lo que la presente exposición tiene por objeto demostrar la necesidad que tiene el juez en materia de arrendamiento de contar con un término prudente para dictar la resolución correspondiente apegada a las constancias de autos.

El beneficio de la propuesta es que si el juez analizará detalladamente las prestaciones y los medios de prueba que fueron ofrecidas por las partes para acreditar su acción y sus excepciones o defensas, habría una mayor imparcialidad

por parte del juzgador para resolver la litis planteada, y las partes obtendrían por consecuencia una sentencia debidamente motivada, conforme a las constancias procesales y fundada de acuerdo al derecho que corresponda al caso concreto.

Para el desarrollo del trabajo, en el primer capítulo se hablará de las generalidades del arrendamiento inmobiliario, se empezará por la definición del contrato de arrendamiento, las características del mismo, los elementos que integran al contrato de arrendamiento, así como los elementos personales que intervienen en dicho contrato, se definirá al arrendamiento inmobiliario, se señalará las obligaciones del arrendador y del arrendatario, así como las reformas en materia de arrendamiento inmobiliario que se han realizado desde 1985 a enero del 2003.

En el segundo capítulo, se analizará la controversia de arrendamiento en el Código Procesal Civil del Distrito Federal, por lo que se iniciará con los presupuestos procesales que son los requisitos sin los cuales, no puede desenvolverse válidamente un proceso. Dentro de los presupuestos se encuentran la competencia del juzgador, la capacidad procesal; la representación y la legitimación de las partes. Así como, la cosa juzgada; litispendencia; caducidad de la acción

También se estudiará el procedimiento en materia de arrendamiento inmobiliario, ya que para que nazca un procedimiento debe interponerse la demanda por lo cual el estudio comienza con la definición de la demanda, se señalará los requisitos de la misma, posteriormente se estudiará el emplazamiento, la contestación a la demanda, la reconvención y la audiencia de ley.

En el tercer capítulo se examinará lo relacionado a la sentencia definitiva de primera instancia, se comenzará su concepto, posteriormente los presupuestos procesales previos a la sentencia, tales como: la vía procesal, o tipo de juicio

adecuado al litigio, la verificación del emplazamiento en los términos de ley, el otorgamiento de oportunidades probatorias adecuadas a las partes y la no existencia de la caducidad de la instancia. Así mismo, los requisitos de la sentencia y la estructura formal.

Finalmente, en el cuarto capítulo se desarrollará el por que de la necesidad de reformar la fracción III del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se señalará el texto de la reforma planteada, y los beneficios de tal propuesta con lo que se concluirá que es procedente realizar la reforma al artículo en cuestión, que es el propósito de la presente investigación.

# CAPÍTULO 1

## GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

### 1.1. DEFINICIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Se iniciará el nuestro estudio, con una definición común, obtenida de la Enciclopedia Larousse, la cual define al arrendamiento de la siguiente manera: "Acción de arrendar, alquilar. Precio en que se arrienda, renta.

También señala que para el Derecho Civil el arrendamiento, es un contrato en que una de las partes se obliga a ceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o a prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio a un precio determinado".<sup>1</sup>

En la misma obra, señala que en los países de Argentina y Perú, el contrato de arrendamiento tiene otra denominación, se llama locación y así a los que ceden el bien en arrendamiento se le llama locador; al que paga el precio se le llama locatario; y al precio arrendamiento o alquiler.

Pasando a una definición jurídica, primero señalaremos la definición obtenida del Diccionario Jurídico Mexicano, el cual define al arrendamiento de la siguiente manera: "hay arrendamiento cuando las dos partes 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".<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> La Gran Enciclopedia Larousse, T. I; 2ª ed. Planeta, S.A., Barcelona, 1988-1999, P.708.

<sup>2</sup> Diccionario Jurídico Mexicano, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, 8ª ed. Porrúa, México, P. 22.

Tomando en consideración que en Argentina se llama locación al arrendamiento, en la Enciclopedia jurídica Omeba, nos define a la locación como sinónimo de arrendamiento en los términos siguientes: "El término se aplica para designar el acto jurídico por el cual una persona cede temporalmente a otra el uso o el goce de una cosa mueble o inmueble, o bien su actividad personal, según las aptitudes físicas o intelectuales que caracterizan a la misma. La prestación de la primera exige la recíproca de la segunda que constituye el precio".<sup>3</sup>

En segundo término se mencionará las definiciones obtenidas de los libros de derecho civil, motivo por el cual, se empezará con Miguel Ángel Zamora y Valencia, él cual define al contrato de arrendamiento como: "Aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o el uso y goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto".<sup>4</sup>

Por su parte, Ramón Sánchez Medal, señala que: "el arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto".<sup>5</sup>

Por último, la definición contenida en el artículo 2398, del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el cual dispone 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".

De toda las definiciones mencionadas, se señalará una definición adecuada del contrato de arrendamiento, en virtud de que las definiciones que se han señalado no mencionan por ejemplo, que dicho contrato debe ser por escrito, otras

<sup>3</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba, T. XVIII, Bibliográfica Argentina S.R.L, Buenos Aires Argentina. P. 777.

<sup>4</sup> ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *Contratos Civiles*, 5ª ed. Porrúa, México, 1994, P. 161.

<sup>5</sup> SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. *De Los Contratos Civiles, Teoría General del Contrato. Contratos en Especial. Registro Público de la Propiedad*, 12ª ed. Porrúa, México, 1993. P. 159.

definiciones añaden el arrendamiento de un servicio, pero lo que sí están de acuerdo todas las definiciones es que es el arrendamiento es un contrato, que debe ser por un determinado tiempo, y se debe establecer un precio cierto, una definición completa, es la que a continuación se señala: El contrato de arrendamiento es un acuerdo de voluntades por medio del cual una persona llamada arrendador se obliga a ceder el uso o goce temporal de un bien inmueble, a otra persona llamada arrendatario quien se obliga a pagar por ese uso o goce, un precio cierto, dicho contrato debe ser otorgado por escrito.

Esta definición se da en virtud que el arrendamiento es un contrato ya que constituye un acuerdo de voluntades entre dos personas o más para transmitir derechos y obligaciones, debiendo estipularse un precio cierto por el uso o goce de un bien inmueble, debe ser por escrito y que dicho arrendamiento es sobre bienes inmuebles, con apoyo en lo dispuesto por los artículos 1792, 1793 y 2398 del Código Civil para el Distrito Federal.

## **1.2. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

El contrato de arrendamiento tiene las siguientes características, es principal, bilateral, oneroso, conmutativo, temporal, de tracto sucesivo, formal, consensual y nominativo, tales características las explicaremos a continuación: Principal, porque no requiere para su existencia o validez de un contrato previamente existente.

Es un contrato bilateral, pues genera obligaciones entre el arrendador y el arrendatario; es decir, el arrendador a dar el uso y goce del inmueble mientras que el arrendatario se obliga a pagar un precio cierto y en dinero.

Oneroso, porque origina provechos y gravámenes recíprocos, en virtud de que el arrendador concede el uso y goce de un bien, el cual siempre debe de ser a cambio de un precio, pues, si falta el precio el contrato no pudiese jurídicamente existir, ya que originaría un contrato diverso al de arrendamiento.

Conmutativo, en virtud de que al momento de celebrar el contrato las prestaciones son ciertas.

También es temporal, pues la transmisión o enajenación del uso o goce que se efectúa sólo es por cierto tiempo, ya que existe un momento a partir del cual se inicia la vigencia de la norma contractual, por lo que tiene una duración limitada en el tiempo; debido a que la ley impone la necesidad de la temporalidad respecto de bienes inmuebles; el arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año; y el de inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años, según lo dispone el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, reformado con fecha 16 de enero del 2003.

Es de tracto sucesivo, dado que las prestaciones y gravámenes que se pactan se van ejecutando sucesivamente en tanto dure el contrato, ya que no se puede cumplir en un sólo acto.

Formal, pues el artículo 2406 del Código en comento, dispone que "el arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputa al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que estos (*sic*) sean consecuencia directa de aquella (*sic*)".

Así mismo, en el artículo 2407 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, establece que si el inmueble objeto del contrato es un predio rústico y la renta excede de cinco mil pesos anuales, el contrato deberá otorgarse en escritura pública.

El contrato de arrendamiento deberá contener cuando menos los siguientes requisitos: 1. Nombre del arrendador y arrendatario; 2. La ubicación del inmueble; 3. 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 guarda; 4. El monto de la renta y el lugar de pago; 5. La garantía, en su caso; 6. Mencionar expresamente el destino habitacional del inmueble; 7. El término del contrato; 8. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley; 9. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía; 10. El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad. Tal como lo dispone el artículo 2448-F del Código Civil para el Distrito Federal reformado con fecha 16 de enero del año 2003.

Es consensual en oposición a real, porque para su perfeccionamiento no se requiere de la entrega de la cosa, sino sólo el consentimiento de las partes.

Finalmente es nominado, pues se encuentra regulado en los artículos 2398 al 2496 del Código en cita.

### **1.3. ELEMENTOS QUE INTEGRAN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Los elementos principales del contrato son: el consentimiento, el objeto y la forma, los que se analizarán a continuación.

I. El consentimiento, el cual se debe entender como el acuerdo de voluntades de una de ellas, para conceder el uso y goce de un bien y la otra para pagar como contraprestación un precio cierto.

Asimismo, el consentimiento puede ser expreso o tácito (será expreso cuando se manifieste la voluntad del contratante verbalmente o por escrito; será tácito cuando resulte de hechos o de actos que presuponga su deseo de contratar).

II. El objeto, es un elemento esencial del contrato de arrendamiento, el cual es doble, primero se debe entender al objeto como la cosa arrendada, y segundo como el hecho que engendra una obligación (el precio).

Por lo tanto, el objeto como la cosa de un contrato de arrendamiento; se entiende que son todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la Ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, tal como lo dispone el artículo 2400 del Código Civil local.

El objeto de este contrato de arrendamiento sigue las reglas generales de los contratos, tal como lo dispone el artículo 1825 del ordenamiento legal en mención, que a la letra dice:

"La cosa objeto del contrato debe: 1°. Existir en naturaleza. 2°. Ser determinado o determinable en cuanto a su especie. 3° Estar en el comercio".

Por lo que respecta al objeto como precio, en el contrato de arrendamiento la renta deberá pagarse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente, como lo establece el artículo 2448-D del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

Esta obligación es indivisa, pues la renta debe ser cubierta dentro del plazo establecido; ya que si no es así, puede proceder la rescisión por falta de pago oportuno.

El pago es la entrega de la cantidad convenida en el contrato de arrendamiento, la renta debe pagarse puntualmente en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos, como lo dispone el artículo 2428 – E del Código sustantivo local vigente.

III. La forma, en el contrato de arrendamiento debe constar por escrito.

### **1.3.1 ELEMENTOS PERSONALES QUE INTERVIENEN EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

Las dos partes que intervienen en el contrato de arrendamiento son: el arrendador y arrendatario; el primero es el que da la cosa en arrendamiento, y el segundo es quien recibe la cosa en arrendamiento.

El arrendador puede ser o no propietario de la cosa que va ha arrendar, siempre y cuando tenga facultades para celebrar ese contrato en virtud de mandato del propietario, o por autorización de él como lo dispone el artículo 2401 del Código Civil para el Distrito Federal; el dueño de un bien inmueble, al facultar a un representante para la celebración del contrato de arrendamiento, éste lo hace en nombre y por cuenta de aquél, esa facultad puede provenir de un acto de voluntad, o por disposición de la ley.

Tanto el arrendador como el arrendatario requieren de la capacidad general para celebrar el contrato de arrendamiento; sin embargo en los artículos 2404 y 2405 del Código Civil local, se encuentran contenidas prohibiciones para tomar en arrendamiento, como son: que los magistrados, los jueces, o cualquier otro empleado público no pueden tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes arrendados en los negocios en que intervengan, también, se prohíbe a los encargados de los establecimientos, funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que administren; dichas

prohibiciones, remarca la imparcialidad de los juzgadores, ya que si no existieran éstas, habría una arbitrariedad por parte del juzgador, por otra parte en cuanto a los encargados de los establecimientos públicos, no se refiere a la impartición de justicia, sino a la administración de los bienes del poder público.

#### 1.4. DEFINICIÓN DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

Siguiendo la exposición, y tomando en consideración que el estudio, va dirigido a los arrendamientos destinados a casa habitación, es importante hacer una referencia a los bienes inmuebles.

Por lo que primero se señala que se debe entender por bien: el cual es la cosa material susceptible de apropiación y todos los derechos que forman parte del patrimonio.

A los bienes también se les llama cosa, Ernesto Gutiérrez y González, define a la cosa como: "toda realidad corpórea o incorpórea interior o exterior al ser humano, susceptible de entrar en una relación de derecho a modo de objeto o materia de la misma que le sea útil, tenga individualidad propia y sea sometible a un titular".<sup>6</sup>

El mismo autor, hace un análisis del concepto antes mencionado en los siguientes términos:

"a). Toda realidad corpórea o incorpórea, las cosas jurídicamente corporales son las que se pueden apreciar por medio de los sentidos, mientras que las incorporales serán las que sólo se capta con la imaginación pues no son susceptibles de apreciarse por los sentidos, (un ejemplo son el derecho de autor).

---

<sup>6</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. *El patrimonio*, 5ª ed. Porrúa, México, 1995, P. 51.

b). Interior o exterior al ser humano, la cosa jurídica, puede ser exterior al ser humano, es decir existe externamente al ser humano; pero también interior, señalando como ejemplo de la cosa interior los derechos de autor.

c). susceptible de entrar en una relación de Derecho a modo de objeto o materia de la misma, esta susceptibilidad de ser objeto o materia de la relación jurídica es lo que determina la diferencia entre la cosa en general y la cosa jurídica que es a la que se le llama "bien".

Esta susceptibilidad de entrar en la relación de derecho se determina por las cualidades de la cosa que son:

I) que la cosa sea útil, (será útil la cosa cuando sea susceptible de satisfacer una necesidad humana, ya sea económica o moral);

II) tenga individualidad propia, (tendrá individualidad propia cuando la cosa exista separada, y que se pueda aprovechar por sí sola, por otro lado la individualidad implica que la cosa no desaparezca cuando sea utilizada o se consume por el ser humano);

III) que se le pueda someter a un título, (esto es, que son susceptibles de reducirse a formar parte de un patrimonio)\*.<sup>7</sup>

El Código Civil Para el Distrito Federal, utiliza como sinónimos el vocablo cosa y bien o bienes, pues en el artículo 747 dispone que: "Puede ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio", considerando que las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza, o por determinación de la ley, tal como se ha establecido en el artículo 748 del Citado ordenamiento legal invocado.

---

<sup>7</sup> GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. Op. Cit. P. 54.

De los bienes o cosas, se han elaborado múltiples clasificaciones, entre las que se encuentra la clasificación del autor español José Castán Tobeñas, con algunas adaptaciones que hizo Gutiérrez y González de esta clasificación, sólo nos referiremos a las cosas por su existencia en el espacio y posibilidad de desplazamiento, ya que dentro de esta clasificación se encuentran los bienes muebles e inmuebles, los cuales son el tema de nuestro estudio.

El bien o cosa inmueble, es lo que por su fijeza, no se puede trasladar ni por sí, ni por fuerza extraña de un lugar a otro, mientras que el bien o cosa mueble, es lo que por sí, o por acción de una fuerza exterior se puede trasladar de un lugar a otro.

En el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 750, señala cuáles son los bienes inmuebles por su naturaleza, entre los que se encuentran: el suelo y las construcciones adheridas a él; las plantas y árboles, mientras estuvieren unidos a la tierra, y los frutos pendientes de los mismos árboles y plantas, mientras no sean separados de ellos por cosechas o cortes regulares.

Asimismo son considerados bienes inmuebles por su destino, todo lo que esté unido a un inmueble de modo que no pueda separarse sin deterioro del mismo inmueble o del objeto a él adherido; las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de ornamentación, colocados en edificios; los palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los conserve con el propósito de mantener unidos a la finca y formar parte de ella de un modo permanente; los aparatos eléctricos y accesorios adheridos al suelo o a los edificios por el dueño de éstos, salvo convenio en contrario; los manantiales, estanques, aljibes y corrientes de agua, así como los acueductos y las cañerías de cualquier especie que sirvan para conducir los líquidos o gases a una finca o para extraerlos de ella.

También son bienes inmuebles por su objeto: Los derechos reales sobre inmuebles.

Los bienes inmuebles por disposición de la ley son: los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; las líneas telefónicas y telegráficas y las estaciones radiotelegráficas fijas.

Tomando en consideración que el arrendamiento es un contrato y que los bienes inmuebles por su fijeza no se pueden trasladar, se puede señalar la siguiente definición de arrendamiento inmobiliario. El arrendamiento inmobiliario es un acuerdo de voluntades entre dos o más personas contratantes, llámese, arrendador y arrendatario, que se obligan recíprocamente, el primero a conceder el uso o goce temporal de un bien inmueble, y el segundo a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

## **1.5. LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO**

**OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.** La primera obligación del arrendador, consiste substancialmente en entregar al arrendatario la finca arrendada. La entrega del bien debe hacerse por el arrendador en el tiempo convenido y a falta de pacto expreso, tan pronto como sea requerido el arrendador por el arrendatario (artículo 2413 Código Civil para el Distrito Federal).

La entrega es esencial en el arrendamiento, pues por regla general la renta debe pagarse por el arrendatario desde el día en que recibe la cosa (aún cuando el contrato se hubiera celebrado con anterioridad como lo dispone el artículo 2426, del Código sustantivo local), y hasta el día en que la devuelva al arrendador como

lo señala el artículo 2429 del Código en mención, ya que si no existiera la entrega de la cosa, tampoco hay la obligación de pago de la renta.

El lugar de entrega del bien inmueble, será en el lugar de su ubicación (artículo 2083 del ordenamiento legal en cita).

El modo en que el arrendador debe entregar la cosa, se encuentra contenido en el artículo 2412 fracción I del citado ordenamiento, por ejemplo, si una casa va a ser habitada por el inquilino debe ser entregada de manera que reúna las condiciones de salubridad o higiene que las autoridades sanitarias y administrativas en general, exijan para que dicha finca sea habitable e higiénica (artículo 2448-A del Código Civil para el Distrito Federal).

Es válido el pacto expreso por el que el arrendatario acepte recibir la cosa en el estado en que se encuentra y que tome a su cargo todas las obras o mejoras que se requieran para que la cosa quede en condiciones de servir para el uso convenido o natural de la cosa.

La segunda obligación del arrendador es conservar la cosa arrendada en buen estado, salvo el deterioro normal del uso que sufra el inmueble durante el arrendamiento. (artículo 2412 fracción II del Código en comento). La obligación del arrendador de conservar la cosa arrendada, implica que debe hacer las reparaciones que necesita la cosa, así como las obras de mantenimiento para la conservación, funcionamiento y seguridad del inmueble.

La tercera obligación del arrendador es la de no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, la Ley no considera que se afecta al arrendatario si es por causa de reparación urgente e indispensable, como lo establece el artículo 2412 fracción III del Código Civil local.

En cuanto a la cuarta obligación del arrendador es la de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa, por todo el tiempo que dure el contrato (artículo 2412 fracción IV del ordenamiento legal invocado)

Por lo que se refiere a la quinta obligación del arrendador, éste tiene que responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento o que hayan aparecido después, sin culpa del arrendatario, pero siempre a condición de que impida ello el uso convenido de la cosa arrendada (artículos 2412 fracción V y 2421 del Código Civil para el Distrito Federal).

En cuanto a la sexta obligación el arrendador debe entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma, como lo dispone el artículo 2428-E, (esta obligación es incongruente ya que al arrendador deberá entregar los recibos por cada mes y la falta de dicha entrega por más de tres meses, se deberá considerar que el arrendatario efectuó el pago de dichas rentas, beneficiando únicamente al arrendatario, ya que puede pasar que en forma mañosa, el inquilino se atrase, en el pago de las rentas, lo que generaría que él, siempre estuviera al corriente en dicho pago, causando un menoscabo únicamente al arrendador).

**OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.** La primera obligación del arrendatario es la de pagar la renta, en la forma y tiempo convenidos (artículo 2425-I del Código Civil para el Distrito Federal), desde que recibe la cosa arrendada (artículo 2426 del ordenamiento legal invocado) y hasta el día en que se entregue (artículo 2429 del mismo ordenamiento).

La renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio en la casa habitación o despacho del arrendatario (artículo 2427 del Código en comento).

“El artículo 2428-E (*sic*) del Código en Cita, establece que la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de pacto en contrario, la renta debe pagarse por meses vencidos”.

La segunda obligación del arrendatario consiste en usar la cosa rentada precisamente para el destino convenido o en su defecto, para el que sea conforme a la naturaleza de la misma cosa (artículo 2425-III del citado Código), un ejemplo de esta obligación será si se rentó una casa para habitación, no puede destinarse a comercio.

Tercera obligación del arrendatario consiste en conservar en buen estado la cosa arrendada y debe indemnizar al arrendador por los deterioros que sufra por culpa o negligencia del arrendatario o por sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

Deberá realizar las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan en el inmueble, y las pequeñas reparaciones que exija el uso normal de la cosa (artículos 2444 y 2467 del Código Civil para el Distrito Federal).

No puede variar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento del arrendador y si lo hace, debe restablecerla al estado en que la recibió cuando la devuelva, siendo responsable además de los daños y perjuicios que origine (artículo 2441 del Código Civil local).

Es responsable del incendio que destruya total o parcialmente el inmueble arrendado, a no ser que éste provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de la construcción.

La cuarta obligación del arrendatario es poner en conocimiento del arrendador; a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones que en concreto exija la cosa arrendada.

Quinta obligación es permitir al arrendador que haga reparaciones en la cosa arrendada, cuando sean urgentes e indispensables y respecto de las cuales el propio arrendatario hubiere puesto en conocimiento al arrendador (artículos 2412 Fracción III, 2415 y 2425 del ordenamiento legal invocado).

Finalmente la sexta obligación es la devolver la cosa arrendada, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (artículo. 2442 del mencionado Código)

## **1.6. REFORMAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN EL DISTRITO FEDERAL DE 1985 A ENERO DEL 2003.**

En la Ciudad de México a través del tiempo se han suscitado grandes conflictos entre arrendadores y arrendatarios por el arrendamiento de un inmueble, problemas que al incrementarse día con día, han obligado a las autoridades y a los particulares a buscar soluciones que los disminuyan.

Por ello las autoridades han expedido diversas disposiciones para tratar de eliminar los conflictos de los arrendadores y arrendatarios.

Nuestro recorrido en el tiempo para estudiarse las diversas disposiciones, que se han emitido por la autoridad, iniciará tomando como punto de partida la Ley

de Enjuiciamiento Española, pues en ésta se empieza a tener una reglamentación de los juicios en materia de arrendamiento de una manera específica.

Al respecto Caravantes señala, que “Anteriormente, apenas había disposiciones fijas sobre este procedimiento, si bien la práctica había adoptado una tramitación breve y sencilla cuando el arrendatario ó inquilino presentaba contradicción formal que constituyese la cuestión contenciosa (SIC) sobre el fondo ó las condiciones del contrato en que se funda el lanzamiento, en cuyo caso se ventilaba en juicio ordinario que es el que corresponde toda cuestión de este carácter...”<sup>8</sup>

En la citada Ley se introdujo el juicio sumario en materia de arrendamiento con la finalidad de que el dueño de la vivienda pudiera recuperar su bien, la tramitación del juicio sumario es más rápida, que el ordinario civil.

Si el arrendatario quería recuperar su inmueble debía tramitar el juicio de desahucio, (el cual se llevaba a través de un juicio sumario), pero si el arrendador lo que quería era recuperar las cantidades adeudadas por su inquilino tenía que ejercer la vía ordinaria civil; tal como lo señala Caravantes al decir: “El objeto de este juicio es como hemos dicho, lanzar al arrendatario ó inquilino de la finca para que ésta quede a libre disposición de su dueño. No se trata pues en él de la satisfacción del precio del arriendo ó de los alquileres, que se debía al propietario...”<sup>9</sup>

En opinión de Alcalá Zamora la ley de Enjuiciamiento Civil, “...es el más fecundo texto procesal que ha habido en el mundo, pues fue el cimiento de casi toda la correspondiente legislación hispanoamericana, excepto en la República Dominicana, de ascendencia francesa...”<sup>10</sup>

<sup>8</sup> CARAVANTES, José Vicente. *Tratado Histórico Crítico Filosófico de Los procedimientos Judiciales en Materia Civil*. Imprenta y Librería de Gaspar y Roig, Madrid, 1858, T.III. p 211

<sup>9</sup> Op. Cit. P. 211

<sup>10</sup> BECERRA BAUTISTA, José. *El proceso Civil en México*, 10ª. ed. Porrúa, México, 1982. P. 250.

Para nuestro Derecho Mexicano, la Ley de Enjuiciamiento Civil tuvo una influencia muy marcada, que se aprecia en el primer Código de Procedimientos Civiles de 1872, tomado en gran parte de la Ley Española.

El Código de Procedimientos Civiles de 1872 se promulgó por el Presidente Interino Don Sebastián Lerdo de Tejada, y entró en vigor el 15 de septiembre de 1873, en el Distrito Federal y Territorio de Baja California, con el cuál se derogaron todas las leyes de procedimiento civil promulgadas hasta esa fecha, según lo estableció su artículo 18 transitorio.

De este Código es importante mencionar que cuando se trata de juicio que versan sobre la falta de pago de rentas y desocupación de predios rústicos o urbanos o sobre cualquiera otra cuestión relativa al contrato de arrendamiento, se tramitarían en la vía sumaria (fracción IV del artículo 896, Título VIII del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de 1872).<sup>11</sup>

La vía sumaria, se regulaba por los artículos del 915 al 925 del Código en mención; dichos artículos establecían que la desocupación se tramitara cuando se fundara:

1º En la conclusión del término establecido en el contrato;

2º En la falta de pago de una sola de las rentas que se hubieren estipulado en el contrato expresamente;

3º En cualquiera de las condiciones que motivaran la rescisión del contrato, conforme al Código Civil vigente de esa época, (verbigracia si en el contrato se estipuló que la localidad se arrendaba para casa-habitación y el inquilino establece un local comercial, el arrendador podía pedir la rescisión del contrato, artículo 915)

---

<sup>11</sup> Código De Procedimientos Civiles DE 1872, Tomado de la colección completa de las disposiciones legislativas expedidas desde la independencia de la República copiadas por Manuel Dublán y José María Lozano. Tomo XII. P. 294

De acuerdo con el artículo 916 del Código en Comento que el procedimiento sería verbal si el importe del arrendamiento no excediese de trescientos pesos.

El Código que se ha mencionado tuvo una vigencia de 8 años, y fue reformado por el Código de Procedimientos Civiles de 1880, expedido por el Presidente Constitucional Don Porfirio Díaz, el día 15 de septiembre de 1880, que entró en vigor a partir del día 1° de noviembre del mismo año, del cual conservó intactos las disposiciones del anterior Código de Procedimientos Civiles de 1872, cambiando sólo el número de los artículos.

Siguiendo con la evolución histórica de nuestras normas, tenemos que en 1884 se vuelve a reformar el Código de Procedimientos Civiles. Este Código de Procedimientos Civiles fue expedido por el Presidente Constitucional don Manuel González , con fecha 15 de mayo de 1884, y entró en vigor tanto para el Distrito Federal como para el Territorio de la Baja California, el 1° de junio del mismo año.

El Código de 1884 al igual que los anteriores, consideraba como juicio sumario, los que versaban sobre el pago de rentas, desocupación de predios rústicos o urbanos o sobre cualquier otra cuestión relativa al contrato de arrendamiento.

Este Código, disponía que por la falta de pago de un solo mes de renta por el inquilino, se situara al arrendador en la posibilidad legal de acudir al tribunal competente. Si el importe de las rentas que se reclamaba era de un año se solicitaba que se dictara un auto, en virtud del cual se procediera al lanzamiento del inquilino, si no justificara estar al corriente en el pago de sus rentas; destacando la circunstancia de que el Código Civil de esa época disponía que las rentas se cubrirían por semestres vencidos cuando se tratara de predios rústicos, y quincenales o semanas también vencidas cuando se tratase de inmuebles urbanos.

Nuevamente sufre otra reforma el Código de Procedimientos Civiles en 1932, el cual fue promulgado el 29 de agosto del mismo año, por el Presidente Pascual Ortiz Rubio, para tener vigencia a partir del 1° de octubre de 1932. Integrado de 939 artículos, repartidos en Quince Títulos con sus correspondientes Capítulos; más 47 artículos finales dedicados al Título Especial de la Justicia de Paz.

Se sigue con el juicio sumario en el Código de Procedimientos Civiles de 1932, como lo disponía la fracción III de su artículo 430, que los juicios que versaran sobre cualquier cuestión relativa a los contratos de arrendamiento o alquiler, depósitos y comodato, aparcería, transporte y hospedajes se tramitarían sumariamente.

Cabe destacar que en este código, por cuanto a lo que se refería al juicio de desahucio, procedería cuando la demanda se funda en la falta de pago de dos o más mensualidades, demanda a la que se debía acompañar el contrato escrito del arrendamiento, ya que el contrato era necesario para la validez del acto conforme al Código Civil, y para el caso de que la parte actora no contare con el contrato o que éste hubiese sido verbal, se debería tramitar primero los medios preparatorios a juicios, por medio de testimoniales, prueba documental o cualquiera otra que bastare como medio preparatorio del juicio, conforme a lo dispuesto por el artículo 489 del Código Adjetivo de esa época.

Como se aprecia de lo señalado en párrafos anteriores, se suprimen varios trámites, pues una vez que se admitía la demanda, al emplazar al demandado, se le requería al mismo, para que en el acto de la diligencia acreditara que se encontraba al corriente de las rentas; y en caso de no ser así, en un término de veinte días, si el inmueble es para casa habitación, lo desocupare el bien inmueble, apercibiéndole de su lanzamiento a su costa; y también, se le embargarían bienes de su propiedad para garantizar el adeudo de las rentas.

En el periodo de Miguel Alemán Valdés, debido a la inversión privada y la inversión extranjera, se hicieron grandes inversiones en infraestructura industrial, debido a los incentivos fiscales y a los altos aranceles a los productos de importación, en esta época se llevó la electricidad a varios lugares y se creó la vivienda de interés social, por lo que el 30 de diciembre de 1948 se expidió el decreto llamado "LEY DE RENTAS CONGELADAS".

En dicha disposición se prorrogan por ministerio de ley, los contratos de arrendamiento de casa o local que en seguida se mencionan:

Los destinados exclusivamente a casa-habitación;

Los ocupados para talleres, comercios o industrias;

Asimismo como (*sic*) "los ocupados por trabajadores a domicilio"

No quedan dentro de la prórroga, los contratos destinada para habitación, cuando las rentas sea mayor de trescientos pesos; a la fecha en que entra en vigor el decreto, las casas o locales que el arrendador tenga necesidad de habitar o para establecer en ellos una industria o comercio, debiendo justificar previamente ante los tribunales; las casas o locales destinados a cantinas, pulquerías, cabaret, teatros, cinematógrafos y circos; dicha ley empezó a regir desde el 1º de enero de 1949.

Las modificaciones no terminan aquí, pues nuevamente en 1973, se reformó el Código de Procedimientos Civiles, y entro en vigor el día 6 de septiembre de 1973, siendo Presidente de la República Luis Echeverría Álvarez, estas reformas se hicieron con el fin de actualizar el Código Adjetivo, a las necesidades de la época.

En la reforma de 1973, se suprimió el juicio sumario, al desaparecer el artículo 440, dejando únicamente lo que se conoce como el juicio especial de

desahucio, para ser utilizado cuando el inquilino dejare de pagar al casero dos o más mensualidades de renta, y esta era la única vía que tenía el arrendador para recuperar su inmueble, pues al suprimir los juicios sumarios, se creó un trámite único de los juicios especiales, ejecutivos e hipotecario, los cuales se substanciaban como juicio ordinario, estimándose en éstos consentida la vía, de no interponerse el recurso de apelación en contra del auto que admitió la demanda.

Se modificaron los artículos 490, 495 y 498, en relación al término para que justificara el inquilino, con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas y de no hacerlo, se le previniera para que dentro de treinta días si la finca sirviera para habitación, (en el anterior código señalaba que eran veinte días), procediera a desocuparla, apercibiéndolo de lanzamiento a costa suya si no lo efectúa, así como el término para que una vez que fuere emplazado opusiera las excepciones que tuviere, concediéndole nueve días, siendo que anteriormente era de cinco días (artículo 490 del Código de Procedimientos Civiles.).

Se deroga la disposición jurídica que autorizaba la ejecución de la sentencia que decretara el desahucio, hasta que se resolviera el recurso de apelación; en el anterior código de 1932, sí se podía ejecutar la sentencia, y se agregó que el inquilino podría librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeudaba (artículos 495 y 498 del ordenamiento legal en comento).

Estas reformas fueron expedidas con el objeto de proteger a los inquilinos, ya que éstos se quejaban de que se les incrementaban las rentas a los precios que el locador quería, siendo contraproducente, porque a partir de esa fecha los dueños dejaron de construir edificios para vivienda, lo cual trajo una escasez de la misma y su correspondiente encarecimiento, ya que los dueños querían que existiera un estímulo fiscal para que se pudiera seguir invirtiendo, pero esto no fué posible, inclusive los inquilinos se creían dueños del bien arrendado, se empeñaron en adquirir derechos por el sólo transcurso del tiempo, cosa que no

debe ser, en razón de que el contrato de arrendamiento es una posesión derivada y no original, pues ésta última corresponde al arrendador en su caso; es así que muchos arrendadores prefirieron vender su propiedad bajo el régimen de condominio.

Por lo que en 1985, se adiciona al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el Título Décimo Sexto Bis denominándolo De las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación, cuyos artículos correspondían, del 957 al 968 del Código de 1985.

Este título se aplicaría a las controversias que versaren sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación a que se refiere el Código Civil, exceptuando el juicio especial de desahucio, al que se le seguirán aplicando las disposiciones del Capítulo Cuarto, del Título Séptimo de este Código (artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles Para el Distrito Federal).

Para ejercitar su acción en materia de arrendamiento, el arrendatario debería exhibir el correspondiente contrato de arrendamiento con el escrito inicial de demanda, ya que de lo contrario no procedía su demanda. (artículo 958 del ordenamiento legal invocado).

Estas reformas trajeron como consecuencia que el procedimiento fuera más tardado, y que los conflictos entre los propietarios e inquilinos no terminaran, ya que, al tramitarse el juicio como si fuera un ordinario civil, las etapas procesales, eran más largas, pues una vez admitida la demanda, y emplazado al demandado, podía suceder, que si contestara o no la demanda se señalaría día y hora para la celebración de la audiencia previa de conciliación y de excepciones procesales, la cual fue motivo de mayor retardo, pues los tribunales siempre tienen llenas sus agendas, por lo que, para recibir en dicha audiencia a las partes, podía pasar hasta tres meses, es así que la audiencia previa sería motivo de regocijo, para el que tenga el deseo de suspender o dilatar el procedimiento, además que se

afectaba substancialmente el principio llamado dispositivo, por el que las partes son libres de comparecer o no ante un tribunal civil, libertad que se ha perdido, pues las reformas facultaron para imponer multas hasta por el monto establecido en la fracción II del artículo 62 del Código de Procedimientos Civiles, a la parte que no comparezca a la audiencia de conciliación, existiendo también el periodo para ofrecer pruebas, aunado a que una vez fenecido el término del ofrecimiento de pruebas, se señalará la fecha para la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia, la cual se llevará a cabo en relación a las pruebas que se encontraran preparadas, de lo contrario se señalara nuevamente día para la celebración de esta audiencia, con lo que se demuestra que el procedimientos es mucho más lento.

Con las reformas al Código de Procedimientos Civiles de 1985, se crearon los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, creándose disposiciones específicas en el TITULO DÉCIMO CUARTO BIS, las cuales sólo se aplicarán a las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas, dándose la pauta, para que se reformara la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, en sus artículos 60 A, 60 B, 60 C, 60 D, 60 E y 60 F.

De la lectura de dichos artículos, se desprende que en el Distrito Federal habrá el número de juzgados del Arrendamiento Inmobiliario que el Tribunal en Pleno considere necesarios para una adecuada administración de justicia; los jueces del Arrendamiento Inmobiliario contarán con el personal a que se refiere el artículo 61 de la presente ley, además, contarán con el número de conciliadores que el Pleno del Tribunal Superior considere necesario para el desempeño de sus funciones; los jueces del Arrendamiento Inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de Arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualesquier otro uso, giro o destino permitido por la ley.

Por lo que el Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, emitió un acuerdo plenario con fecha 20 de febrero de 1985, a fin de hacer del conocimiento de los funcionarios, litigantes y público en general, y en atención al Decreto publicado el 7 del mismo mes y año, que reformó y adicionó los siguientes ordenamientos legales: el Código Civil, el Código de procedimientos Civiles, y la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero Común del Distrito Federal; de conformidad con lo dispuesto por los artículos 16, 49, 60 A y relativos de la citada ley Orgánica, acordándose que con fecha 26 de febrero de 1985, empezarán a funcionar quince juzgados del arrendamiento inmobiliario, con jurisdicción en el Distrito Federal, y con sede en los edificios ubicados en Doctor Navarro y Claudio Bernard, Colonia Doctores de esta Ciudad, numerados progresivamente del Primer al Décimo Quinto y que se integrarán con el personal a que se refiere los artículos 60 B, 60 C, 60E y 60 F de la Ley Orgánica de referencia, fungiendo como Conciliadores los propios Secretarios de Acuerdos, hasta en tanto se designan a aquéllos.

De dicho acuerdo, los Juzgados Primero, Cuarto, Octavo, Décimo, Décimo Primero, Décimo Segundo, Décimo Octavo, Vigésimo, Vigésimo Tercero, Vigésimo Sexto, Vigésimo Octavo, Vigésimo Noveno, Trigésimo Cuarto, Trigésimo Sexto y Trigésimo Séptimo de lo Civil, a partir de la fecha indicada dejarán de funcionar, como tales y conocerán de todos los asuntos o controversias relativos al arrendamiento de inmuebles, con la denominación de JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO en términos de lo dispuesto por la Sección tercera, del Capítulo II, del Título Quinto de la mencionada Ley Orgánica, y se numerarán progresivamente del Primero al Décimo Quinto.

Los Juzgados de lo Civil, remitirán a los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, los expedientes correspondientes a asuntos que versen sobre la materia de arrendamiento de inmuebles, a excepción de aquellos en los que se hayan desahogado la totalidad de las pruebas admitidas.

Los quince Juzgados del arrendamiento inmobiliario, a su vez remitirán los expedientes que no sean de su competencia, a los Juzgados Civiles, excepto aquellos, juicios en los que se hayan desahogado la totalidad de las pruebas admitidas,

Es así que el número de juzgados del Arrendamiento Inmobiliario fue designado por el Tribunal en Pleno, para que, la administración de justicia sea expedita, una vez en funciones los juzgados del arrendamiento inmobiliario, remitieron los expedientes que no eran controversias de arrendamiento de inmuebles, a los juzgados de lo Civil, con excepción de aquellos juicios, en los que se hubieran desahogado la totalidad de las pruebas admitidas, los cuáles deberán ser resueltos por el Juez del conocimiento.

Los juzgados de arrendamiento inmobiliario fueron integrados por un Juez, los Secretarios de Acuerdos, Conciliadores, Actuarios, y demás personal que el Tribunal Superior considere necesario para el eficaz desempeño de sus funciones.

Esta serie de modificaciones que se le hicieron a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, y en particular a las nuevas disposiciones que le fueron agregadas para dar vida a los nuevos Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, trajo como consecuencia de inmediato que, al entrar éstos en funciones, se vieran con carga muy fuerte de trabajo, y que el Tribunal Superior haya tenido que estar capacitando permanentemente a su personal para que sea más idóneo y eficaz. Por lo que es competente para conocer las controversias en materia de arrendamiento los Jueces de Arrendamiento Inmobiliario únicamente.

Los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario son en parte una respuesta a las necesidades de la población de la gran Ciudad de México, ya que no es lo mismo que un juez conozca de una sola materia, que de cuatro, como lo eran los jueces de lo Civil, los cuales tenían que conocer de materia civil, mercantil,

arrendamiento y de lo concursal, lo que dificultaba en alto grado que la impartición de justicia, por lo que al delimitársele a los jueces de arrendamiento, en una sola materia, se pretendía, que la justicia fuese pronta y expedita.

Así que desde 1985 las controversias de arrendamiento serán competencia de los jueces de Arrendamiento Inmobiliario, como lo establecía el artículo 60-D de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, y en la actualidad, que señala la competencia de los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario en el artículo 53 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Siendo presidente de México Carlos Salinas De Gortari, en 1992, expidió un DECRETO DE DESCONGELACIÓN DE RENTAS, que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1992, el cual fue publicado para activar el sector de la construcción que se encontraba rezagado debido a las reformas realizadas al Código de Procedimientos de 1932, pues por ser un procedimiento tardado muchos arrendadores dejaron de dar en arrendamiento los inmuebles.

Una vez más, el 21 de julio de 1993, se dictó otro decreto, en el periodo Presidencial de Carlos Salinas de Gortari, con el fin de poder activar este sector de la economía de casa-habitación y locales comerciales en renta, que estaba rezagado a partir de 1970, al paralizarse la construcción de edificios para alquiler, debido a las reformas realizadas al Código de Procedimientos de 1932, pues por ser un procedimiento tardado, los arrendadores dejarían de rentar los inmuebles, este problema afectó la economía, al no traer nuevos ingresos, sino, por el contrario paraliza el pago del impuesto predial al Gobierno del Distrito Federal, como se manifiesta en la exposición de motivos, de la cual sólo señalaremos algunas cuestiones por considerarlas más importantes:

"Muchas de las actuales disposiciones en materia de arrendamiento han tenido efectos contrarios a los esperados, al brindar excesivas facilidades al inquilino irresponsable en detrimento del arrendador. De igual manera, el marco legal que actualmente se aplica, por su lenta resolución, propicia en consecuencia perjuicio de quienes requieren satisfacer sus necesidades en vivienda por la vía del arrendamiento".

"Por ello y con el fin de agilizar el procedimiento, la iniciativa propone modificar la fracción VI del artículo 114 del Citado Código para eliminar, el proceso de notificación personal que deberá hacerse en el domicilio señalado por los litigantes, la resolución que decreta la ejecución de la sentencia condenatoria. Es evidente que notificar la sentencia que condena al inquilino a desocupar el inmueble es suficiente para darle a conocer el sentido de la resolución emitida en cada caso. Cuando la Ley vigente obliga además de la anterior notificación de la sentencia, una distinta notificación para ejecutarla, se está solamente dando una nueva oportunidad para que, sin causa, continúe retardándose la ejecución de la sentencia; también se propone suprimir el último párrafo del artículo 525, que dispone que sólo procederá al lanzamiento, treinta días después de haberse notificada personalmente el auto de ejecución".

"En el mismo orden de ideas, se propone derogar los artículos 489 a 499, relativo al Juicio Especial de Desahucio, para que las acciones correspondientes se ejerciten de acuerdo al procedimiento propuesto en el Título Décimo Sexto-Bis, consistente en el juicio bi-instancial, en dicho juicio, una vez que sea admitida y se corra traslado de ella a la parte demandada, se señalaría fecha para la celebración de la audiencia de ley, en la que se desahogarían la totalidad de las pruebas ofrecidas por las partes conforme al procedimiento y en la que el juez dictaría de inmediato resolución".

“Se propone que los autos y resoluciones apelables en materia de arrendamiento se resuelvan conjuntamente con la apelación a la sentencia definitiva.”<sup>12</sup>

En el decreto de 21 de julio de 1993 se reformaron los artículos 2398, segundo párrafo; 2406; 2412, fracción I, 2448, 2448-B, 2448-C, 2448-J, 2448 K, 2478, 2484, 2487, 2489, fracción I, y 2490; se adiciona el artículo 4489 con las fracciones IV y V y se derogan los artículos 2407; 2448-D, segundo párrafo; 2448-L, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2485, 2486, 2488, 2491, 2494 y 3042, último párrafo del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; y en su transitorio único, señala que dicho decreto entrara en vigor el 19 de octubre de 1993.

Entre las modificaciones aprobadas que afectan el Código Civil, el Código de Procedimientos Civiles y la Ley Federal de Protección al Consumidor, destacan las siguientes: La renta se podrá fijar en moneda extranjera; en los contratos de arrendamiento se suprime el término mínimo de un año forzoso, y el derecho de prórroga; desaparece el derecho de preferencia del inquilino para el caso de venta del inmueble (derecho de tanto); se reduce el término para dar aviso de la terminación del contrato (el cual era de 2 dos meses a 15 días), se suprime la obligación de notificar personalmente el auto que ordena la ejecución del lanzamiento (desalojo); la apelación extraordinaria, y la competencia de la procuraduría Federal del Consumidor (PROFECO) en los juicios de arrendamiento.

La reforma al Código de Procedimientos Civiles, no es una novedad como se pretende creer, ya que se vuelve a integrar el juicio sumario, como se encontraba regulado en el primer Código de Procedimientos Civiles de México de 1872, y que los Gobiernos demasiado proteccionistas le hicieron reformas, hasta derogar este procedimiento, mismo que se conoce con el nombre de “SUMARIO”,

---

<sup>12</sup> Comité de Bibliotecas. Sistema Integral de Informática y Documentación. Congreso de la Unión. Cámara de Diputados. exposición de motivos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. carpeta. 114.115 y 115 bis.

por ser más rápido que el ordinario civil, pues en el juicio sumario se suprimen varios trámites, como se puede observar, toda vez que, en la demanda y contestación se tenían que ofrecer pruebas, mismas que en este caso, son principalmente documentales, señalándose fecha para que se llevará a cabo la audiencia de Ley, en la que se debería dictar sentencia, una vez que se hayan desahogado todas las pruebas; con la diferencia que con las reformas introducidas al Código Adjetivo en 1993, no permiten que se diferan la audiencia, ya que las pruebas que no se prepararon en su oportunidad se tendrán por desiertas y con esto podrá estar el juez en aptitud de poder dictar la resolución correspondiente.

Las mismas produjeron temor e inseguridad entre los arrendatarios que constituyen la mayoría de los habitantes del Distrito Federal, por lo que se llevaron a cabo diversas manifestaciones de protesta, que inclusive, llegaron a paralizar a toda la Ciudad, como éste movimiento iba en aumento, el Presidente de la República Carlos Salinas de Gortari tuvo que dar marcha atrás a las reformas, y la única medida política que encontró fue emitir un nuevo decreto, cuya publicación fué el día 23 de septiembre de 1993, que suspendía la entrada en vigor del decreto de fecha 21 de julio de 1993 hasta el 19 de octubre de 1998.

La modificación a dicha reforma es una solución para no causar a la población capitalina más conflictos y protegerse así mismo, ya que tenía en puerta la designación del nuevo candidato a la presidencia, esto fue para dar tranquilidad y que la población no se politizara más de lo normal.

Sin embargo, siendo Presidente de la República Ernesto Zedillo Ponce de León, volvió a retrasar la entrada en vigor de las reformas, ya que con fecha 19 de octubre de 1998, se publicó el decreto por el que se reforman los artículos transitorios del diverso por el que se reforman, adicionan y derogan diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia Federal; del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en

el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993 y modificado por diverso del 23 de septiembre de 1993, en el sentido de que las disposiciones contenidas en este decreto entrarán en vigor el 19 de abril del 1999, como lo dispone su artículo único.

Este decreto, dejaba nuevamente que en los juzgados de arrendamiento, con tres procedimientos, ya que dependiendo de la celebración del contrato, será el trámite de los mismos, es así que si el contrato de arrendamiento fue celebrado después del 19 de octubre de 1993, se tramitaran con las reformas publicadas el 21 de julio de 1993, si son anteriores se tramitaran sin reformas, es decir con la legislación vigente con anterioridad a dicha reforma, y por último se llevara el juicio Especial de Desahucio.

Por otro lado, como consecuencia del decreto de fecha 21 de julio de 1993, los arrendatarios de la capital reaccionaron de una manera violenta ya que se opusieron a dichas reformas, (a través de manifestaciones, se organizaron en lo que es la Asamblea de Barrios) por lo que el Ejecutivo Federal ha dado marcha atrás en una forma protectora para la población, lo cual se manifiesta una vez más en el Decreto sobre la aplicación en el Distrito Federal de disposiciones en Materia Civil común previstas en los decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación los días 21 de julio de 1993, 23 de septiembre de 1993 y 19 de octubre de 1998, por los que se reforman, entre otros ordenamientos el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; señalando en su artículo segundo, que entraran en vigor las disposiciones del decreto de fecha 21 de julio de 1993 hasta el 30 de Abril del 2000, publicándose en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 17 de abril de 1999, siendo Jefe de Gobierno Federal el Ingeniero Cuauhtémoc Cárdenas Solórzano.

Una vez más con fecha 28 de abril del 2000, la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, emitió un nuevo Decreto, llamado decreto de reformas al Código

Civil para el Distrito Federal en Materia de Fuero Común y para toda la República en Materia de Fuero Federal, al Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal en Materia de Arrendamiento, en donde se prorroga nuevamente la entrada en vigor de los decretos publicados en el Diario Oficial de la Federación con fechas 21 de julio de 1993, 23 de septiembre de 1993 y 19 de octubre de 1998, por los que se reforman, entre otros ordenamientos el Código Civil para el Distrito Federal en materia común, y para toda la República en materia Federal y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, hasta el 31 de diciembre del 2001, y toda vez que no fue emitido nuevamente un decreto para seguir prorrogando la entrada en vigor del decreto de fecha 21 de julio de 1993, así como sus prórrogas antes señaladas, a partir del primero de enero del 2002, las reformas se aplicaron.

Sin embargo, las reformas a los juicios de arrendamiento no terminaron con la entrada en vigor del Decreto Publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 21 de julio de 1993 así como sus prórrogas, ya que una vez más con fecha 16 de enero del 2003, la Asamblea Legislativa publicó en la Gaceta Oficial Del Distrito Federal, un nuevo Decreto, llamado "DECRETO QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSOS ARTÍCULOS DEL CÓDIGO CIVIL Y DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, AMBOS PARA EL DISTRITO FEDERAL, en donde se reforma los artículos 2398, 2401, 2402, 2406, 2409, 2410, 2412, 2416; se reforman las fracciones I y II del artículo 2423; se reforman los artículos 2426, 2435, 2437 y 2440; se adiciona un segundo párrafo y el actual segundo se recorre como tercero del artículo 2446; se reforman los artículos 2447, 2448, 2448-A y 2448-C; se reforma y adiciona un segundo párrafo al artículo 2448-D; se reforman y se le adiciona un párrafo al artículo 2448-E; se reforma la fracción IV se le adicionan las fracciones IX y X al artículo 2448-F; se reforman las fracciones I, II, III, y V. Adicionando las fracciones VI y VII al artículo 2448-J, se adiciona el artículo 2448-M; se reforman los artículos 2478, 2479 y 2481; se adiciona la fracción IX al artículo 2483; se adiciona la fracción VI al artículo 2489;

se reforma el artículo 2495 y se deroga el artículo 2482 del Código Civil para el Distrito Federal.

De dichas reformas es importante transcribir el siguiente artículo: "Artículo 2428 –E (*sic*) La renta debe pagarse puntualmente, en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.

El arrendador está (*sic*) obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; a falta de entrega de recibos de pago de renta por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que el arrendador haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma.

El arrendador no podrá exigir en su caso más de una mensualidad de renta a manera de depósito".

Como se puede observar literalmente esta disposición es errónea por cuanto hace al orden progresivo del artículo 2448 reformado ya que se anotó como 2428-E, sin que se advierta la fe de erratas correspondiente, de ahí que como siempre las reformas se hacen sin previo análisis del fondo y forma de la Ley, lo que refleja que quiénes realizan esta actividad, adolecen de la cultura propia de las necesidades sociales.

Los artículos que se reformaron del Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal, son los Sigüientes: se reforma la fracción VI del artículo 114; ya que anteriormente dicha fracción establecía que La sentencia que condena al inquilino de casa habitación a desocupar y la resolución que decrete su ejecución se notificaran personalmente en el domicilio señalado por los litigantes, y con la reforma quedo de la siguiente manera: "VI. La sentencia dictada por el juez o la sala del Tribunal que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla, así como el auto de su ejecución", será notificación personal en el domicilio

señalado por los litigantes. La única diferencia es que ahora especifica cual sentencia se debe notificar personalmente.

También se reforma el último párrafo del artículo 517; quedando en los siguientes términos: "Artículo 517. Si la sentencia condena a hacer alguna cosa, el juez señalará al que fué condenado a un plazo prudente para el cumplimiento, atendidas las circunstancias del hecho de las personas...

I. a III...

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", anteriormente sólo señalaba que en caso de que el arrendatario al contestar la demanda, confesará o se allanará, el juez le concederá un plazo de cuatro meses para desocupar el inmueble, sin señalar que el inquilino debería estar al corriente en el pago de las rentas y que si la demanda fuera por el pago de rentas el beneficio es de seis meses, siempre y cuando exhiba las rentas adeudadas y se mantenga al corriente del pago de rentas

Se reforma el segundo párrafo del artículo 957, para quedar de la siguiente manera: Artículo 957...

"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 los 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".

En dicha disposición se anexa la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el Derecho de Preferencia a que se refiere el artículo 2447 del Código Civil para el distrito Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título.

Además se reforma el artículo 959 para quedar de la siguiente forma: Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 40 y 50 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los 5 días hábiles 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 hábiles siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el juez en el mismo auto admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y desechará las que no cumplan con las condiciones apuntadas en el Capítulo III, del Título Sexto de este Código, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley, sin que ésta pueda diferirse por ninguna circunstancia, salvo caso fortuito o de fuerza mayor.

La primera distinción que se realizó es que anteriormente la fijación de la audiencia de ley era entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda y ahora es se debe fijar entre los 40 y 50 días posteriores a la fecha de auto que admite la demanda.

La segunda se encuentra en el tercer párrafo en relación al desecamiento de las pruebas que no cumplan con las condiciones apuntadas en el Capítulo III,

del Título Sexto del Código en cita, ya que anteriormente disponía el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, dejando a criterio del juez cuales se podían desechar.

Y la última es que el actual precepto, es que no se puede diferir la audiencia por ninguna circunstancia, salvo por caso fortuito o de fuerza mayor.

Asimismo, se adiciona un segundo párrafo al artículo 962, que dispone: En el caso de que la (sic) contestar la demanda, se acredite que se encuentra al corriente en dichos pagos, el Juez concluirá el juicio.

Dicho decreto entrará en vigor al día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal. Los asuntos iniciados que se tramitan con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto continuaron tramitándose hasta su conclusión en los términos de la legislación anterior.

Como se puede observar con dichas reformas, se dá un paso atrás pues se alarga el tiempo para fijar la audiencia de ley, en virtud de que la misma se fijará entre los cuarenta y cincuenta días posteriores a la fecha del auto de admisión de demanda.

## CAPÍTULO 2

### CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL

#### 2.1. PRESUPUESTOS PROCESALES

Para el desarrollo del tema, se conceptuará los presupuestos procesales. Eduardo Pallares en su diccionario de Derecho Procesal, manifiesta: "Desde el punto de vista lógico, los presupuestos procesales son los supuestos sin los cuáles no puede iniciarse ni desenvolverse válidamente un proceso. También cabe dar de ellos la siguiente definición; requisitos sin los cuáles no puede iniciarse ni tramitarse con eficacia jurídica un proceso. Si el Juez no es competente, si las partes carecen de capacidad procesal, si el juicio no se inicia por medio de la demanda en forma, el proceso no se constituye válidamente".<sup>13</sup>

Por su parte Hugo Alsina, se refiere a los presupuestos procesales de la siguiente manera: "No basta la interposición de la demanda, sino que también es necesaria la concurrencia de ciertos requisitos para que la relación procesal sea válida; la sola presencia de las partes no sería suficiente para generarla si carecieren de aptitud para estar en juicio o faltare en el juez la aptitud para conocer del mismo. Tales requisitos no afectan a la acción, pues su ausencia sólo impide la constitución de la relación procesal, y no nace, en consecuencia, el deber del juez para actuar en el proceso, debiendo únicamente fundar la razón de su imposibilidad. Por eso se les llaman presupuestos procesales".<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> PALLARES, Eduardo. *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, 25ª ed. Pomú S.A. México, 1999, P. 622

<sup>14</sup> ALSINA, Hugo. *Tratado Técnico-Práctica de Derecho Procesal Civil y Comercial*. Compañía, T.III, Editores. Buenos Aires, Argentina, 1943, P. 66.

Asimismo, José Ovalle Favela, define a los presupuestos procesales en términos generales, como: "El conjunto de condiciones cuya presencia o ausencia es necesario para la válida integración y desarrollo de la relación procesal."<sup>15</sup>

El mismo autor señala que para fines de esta exposición se pueden dividir a los presupuestos procesales: 1) Presupuestos procesales previos al proceso, y 2) Presupuestos procesales previos a la sentencia.

Asimismo hace una subdivisión de los presupuestos previos al proceso, en primer término a los que se refieren a los sujetos, de los cuáles se encuentran los siguientes:

La competencia del Juzgador

La capacidad procesal

La representación

La legitimación de las partes

En segundo término los que se refieren al objeto del proceso son:

La Cosa Juzgada

Litispendencia

Caducidad de la Acción

El incumplimiento de los presupuestos procesales previos al proceso puede ser denunciado al Juzgador a través de las excepciones procesales.<sup>16</sup>

Es así que, primero estudiaremos los presupuestos procesales previos al proceso, que se refieren al sujeto.

La competencia del Juzgador.- para Cipriano Gómez Lara "La competencia es, en realidad la medida del poder o facultad otorgado a un órgano jurisdiccional para entender de un determinado asunto, es decir es el ámbito, esfera o campo

<sup>15</sup> OVALLE FAVELA, José. *Derecho Procesal Civil*. 8ª ed. Oxford University Press, México, 1999, P. 82.

<sup>16</sup> *Ibidem*. P. 82

dentro de los cuales un determinado órgano jurisdiccional puede ejercer sus funciones".<sup>17</sup>

La competencia y la jurisdicción no son sinónimos, pues la jurisdicción es una función del Estado y la competencia es el límite de esa función, el ámbito de validez de la misma

Señala Ovalle Favela que, "La jurisdicción es la función que ejercen Órganos del Estado independiente o autónomos, a través del proceso, para conocer de los litigios o controversia que les planteen las partes y emitir su decisión sobre ellos; así como para, en su caso, ordene la ejecución de dicha decisión o sentencia".<sup>18</sup>

También Cipriano Gómez Lara, opina que la competencia jurisdiccional puede tener dos manifestaciones, como son: "La competencia objetiva, se refiere al órgano Jurisdiccional, con abstención de quién sea su titular en un momento determinado. La competencia subjetiva, no alude a dicho órgano jurisdiccional, sino a su titular, a la persona o a las personas físicas encargadas del desempeño de las funciones del órgano."<sup>19</sup>

Para determinar la competencia de los Tribunales, Ovalle Favela dice que hay cuatro criterios (esta competencia sería la competencia objetiva) que son los siguientes:

La materia, este criterio se basa en las normas jurídicas que deberán aplicarse para regular un litigio o conflictos sometidos al proceso. Por ejemplo en razón de la materia son competentes para conocer de los litigios Civiles Federales los jueces de Distrito en materia Civil, y en el Distrito Federal, la competencia, en materia civil, se distribuye en diversos jueces, según el tipo de litigio: Si el conflicto

---

<sup>17</sup> GÓMEZ LARA, Cipriano. *Teoría General del Proceso*, 9ª ed. Harla, México, 1998, P. 127.

<sup>18</sup> OVALLE FAVELA, José. *Teoría General del Proceso*, 4ª ed. Oxford University Press, México, 1998, P. P. 119 y 120.

<sup>19</sup> GÓMEZ LARA, Cipriano. Op. Cit. P.128.

es sobre las relaciones familiares y el estado civil, como también los juicios sucesorios, son de la competencia de los Jueces Familiares; por lo que toca a la controversia en materia de Arrendamiento Inmobiliario, serán competente los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario; los juicios de quiebras y los de suspensión de pago, son competentes los Jueces de lo Concursal, y por último los demás litigios civiles corresponden conocer a los jueces civiles o a los jueces de paz, según la cuantía del asunto.

El grado, por lo regular el ejercicio de la función jurisdiccional no se agota con una sola instancia, pues la primera instancia se lleva ante jueces de primera instancia o grado, y la segunda, ante jueces de apelación o de segundo grado, pues las leyes procesales establecen la posibilidad de que la primera decisión sobre el litigio, sea sometida a una revisión por parte de un juzgador de superior jerarquía, con el fin de que determine si dicha decisión fue dictada con apego o no a derecho, y por consiguiente, si debe o no confirmarse, modificarse o revocarse (la competencia por grado está relacionada con la división jerárquica de los órganos jurisdiccionales).

Territorio, es el ámbito espacial dentro del cual el juzgador puede válidamente ejercer su función jurisdiccional. El ámbito espacial recibe diferentes denominaciones como son: circuitos, distritos, partidos judiciales.

Dentro del Poder Judicial Federal, la Suprema Corte de Justicia de la Nación es el órgano jurisdiccional que tiene competencia en todo el territorio de la República, y los demás órganos del Poder Judicial Federal tienen competencia en una circunscripción mas reducida, como lo es en circuitos serán competentes los Tribunales Colegiados y Unitarios, en los Distritos, los Jueces de Distrito.

Para determinar la competencia en el Distrito Federal, el Derecho Procesal Civil, señala las reglas específicas para determinar la competencia, en su artículo 156 del Código de Procedimientos Civiles, como son: Es competente el juez del

lugar designado por el deudor para ser requerido judicialmente de pago; El del lugar señalado en el contrato para el cumplimiento de la obligación; o el domicilio del demandado en ese orden, si la demanda es sobre el cumplimiento rescisión o nulidad de contratos, con excepción de los contratos de arrendamiento.

Es competente para conocer de las demandas sobre las controversias en materia de arrendamiento, los jueces del Arrendamiento Inmobiliario de la ubicación del inmueble de que se trate.

La cuantía, este criterio toma en cuenta la cantidad en que se puede estimar el valor del litigio.

En el Distrito Federal, la competencia en materia civil, ha quedado distribuida, atendiendo el criterio de la cuantía, como lo señala el artículo 71, Fracción I de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, reformada con fecha 24 de abril del 2003, que dispone que los juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles, que tengan un valor hasta por sesenta mil pesos.

En los demás negocios de jurisdicción contenciosa, común o concurrente, cuyo monto no exceda de veinte mil pesos, será competencia de los jueces de paz.

Los jueces civiles de primera instancia son competentes, si el valor que tenga es mayor de sesenta mil pesos. Cantidad que se actualiza en el mes de diciembre para empezar a regir el primero de enero siguiente, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México.

Por lo que a partir del 1° de enero del 2005, se actualizaron las cantidades correspondientes a la competencia de los juzgados de Paz Civil del H. Tribunal, como a continuación se señala:

1. \*Juicios contenciosos que versen sobre la propiedad o demás derechos reales sobre inmuebles que tengan un valor hasta de \$197,681.00, (ciento noventa y siete mil seiscientos ochenta y un pesos 00/100 M. N.)

2. Negocios de jurisdicción contenciosa, común o concurrente, cuya cuantía no exceda de \$65,894.00, (sesenta y cinco mil ochocientos noventa y cuatro pesos 00/100 M.N.).<sup>20</sup>

En materia de arrendamiento no importa la cuantía, ya que todas las controversias en ésta materia competen a los jueces de Arrendamiento Inmobiliario como lo dispone el ordenamiento legal antes invocado.

También Ovalle Favela expresa que, éstos cuatro criterios son fundamentales, en virtud de que son los que normalmente se toman en cuenta para determinar la competencia; pero al lado de éstos criterios, existen otros que eventualmente influyen sobre la competencia del juzgador como son la prevención, la atracción y la conexidad, también en algunas leyes incluye al turno, los que se analizarán en seguida:

La prevención se suele aplicar cuando varios jueces son competentes para conocer del mismo asunto; entonces será competente el que haya prevenido en la causa, es decir, el que haya conocido primero. (Este concepto se aplica para resolver la excepción de conexidad, pues el juez que previno primero, es el que emplazo primero, lo cual encuentra su fundamento en el artículo 259 fracción I del Código de Procedimientos Civiles, al señalar que uno de los efectos del emplazamiento es prevenir el juicio en favor del juez que realiza el emplazamiento).

La atracción consiste en la acumulación que debe realizarse de los juicios cuando versen sobre uno o más derechos o bienes determinados, que se sigan

---

<sup>20</sup> Boletín Judicial, No. 02, Tomo CLXXX, martes 4 de enero del 2005.

contra una persona, al juicio universal, (es decir cuando afectan la totalidad del patrimonio de una persona, salvo los bienes que deban excluirse) que se promueva en caso de que dicha persona fallezca; este fenómeno se presenta particularmente en el derecho procesal civil y en el proceso mercantil, en el derecho civil a través del juicio sucesorio como lo dispone el artículo 778 del Código de Procedimientos Civiles Para el Distrito Federal, (un ejemplo sería cuando tuviera el finado un juicio ejecutivo en contra antes de su fallecimiento).

Conexidad, se presenta cuando dos juicios, se vinculan por provenir de la misma causa o relación jurídica, o porque en ellos intervienen las mismas partes, con lo que se quiere evitar que sobre los litigios conexos se dicten, por separado, las respectivas sentencias, y que éstas lleguen a ser contradictorias. La conexidad tiene por objeto la acumulación del proceso más reciente al más antiguo y se tramitan cómo uno, decidiéndose en una sola sentencia, se encuentra regulada en los artículos 35, 39, 40 y 422 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Turno, es el modo de distribución interno de las demandas que ingresan, cuando en un lugar determinado exista dos o más juzgadores con la misma competencia.

Desde 1987, existe una oficialía de partes común que recibe y turna los escritos iniciales a los jueces civiles, de lo familiar, del arrendamiento inmobiliario, con la finalidad de una distribución más equitativa de los procedimientos entre los juzgados del Distrito Federal. (artículo 173 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal)

Por lo que respecta a la competencia subjetiva, la cuál se refiere a la persona física titular del órgano jurisdiccional; el juez no debe tener motivos de interés, gratitud, odio o amistad, con ninguna de las partes, porque de ser así puede inclinarse la balanza de la decisión a favor o en contra de alguna de ellas.

Por ello el juzgador debe ser imparcial y tomar en cuenta los elementos, argumentos y pruebas que las partes le aporten para la decisión; así que lo relacionado con toda la problemática de la competencia subjetiva de los titulares de los órganos judiciales queda integrada de la siguiente forma: Los impedimentos, la excusa y la recusación.

Los impedimentos, consisten en la descripción de situaciones o de razones que la ley considera como circunstancias de hecho o derecho, que hacen presumir la parcialidad del titular del órgano jurisdiccional (éstos se refieren a los vínculos que puede tener el juez con las partes, como es que sean familiares, enemigos, amigos.), los impedimentos del juzgador se encuentran regulados por el artículo 170 del Código de Procedimientos Civiles citado.

La excusa se produce cuando el titular de un órgano judicial al conocer la existencia de un impedimento debe dejar de conocer del asunto por así obligarlo la ley (artículo 171 del Código adjetivo local).

La recusación es aquella en que el litigante que se ve afectado por un impedimento del juez y éste no se percató de la existencia de ese impedimento o bien percatándose de ello, no se excusa, entonces, el litigante, puede interponer la recusación; esta recusación puede interponerse desde el escrito de la contestación de la demanda hasta diez días antes de dar principio la audiencia de ley (artículo 179 Código antes citado).

La recusación se interpondrá ante el juez que conozca del negocio, debiendo expresar la causa en que funde tal recusación, el juez remitirá de inmediato testimonio de las actuaciones respectivas a la superioridad, para que la Sala resuelva (artículo 185 del Código del ordenamiento legal invocado), mientras se decide sobre la recusación, el juez del conocimiento debe continuar con la tramitación del procedimiento (artículo 180 del multicitado Código), ya que no se suspende su jurisdicción, y en caso de que el Superior Jerárquico declare

procedente la recusación, el juez del conocimiento del litigio, dejará de conocerlo, y remitirá los autos al juez que corresponda.

Pero si se declara improcedente se impondrá al recusante una multa equivalente a 30 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal. (La recusación se regula por los artículos 127 al 192 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

La capacidad Procesal. Cipriano Gómez Lara, señala que en términos amplios la capacidad es "la aptitud para poder ser sujeto de derechos y obligaciones. Esta capacidad puede ser de goce o de ejercicio.

La capacidad de goce es la aptitud del sujeto para poder disfrutar de los derechos que le confiere la ley, mientras que la capacidad de ejercicio es la aptitud para ejercer o hacer valer por sí mismo los derechos u obligaciones de los que sea titular.<sup>21</sup>

Ovalle Favela define a la capacidad procesal como "la actitud para comparecer en juicio y realizar válidamente los actos procesales que corresponden a las partes".<sup>22</sup>

Por regla general es todas las personas en pleno ejercicio de sus derechos pueden comparecer en juicio (artículo 44 del Código Procesal Civil para el Distrito Federal).

Las personas físicas pueden comparecer por sí mismas para ejercer o hacer valer sus derechos de que son titulares, esta capacidad equivale a la capacidad de ejercicio, la cual se puede definir como: la aptitud para comparecer por si mismo a deducir su derecho, del cual es titular, es decir, es cuando una

---

<sup>21</sup> GÓMEZ LARA, Cipriano. Op. Cit. P.39

<sup>22</sup> OVALLE FAVELA, José. *Teoría General del Proceso*. Op. Cit. P. 267.

persona por si misma presentar su demanda porque tiene la titularidad del derecho que se cuestiona, esto es que está legitimado en la causa.

Es así que, la capacidad procesal está ligada a la legitimación en la causa, pues tiene legitimación para demandar la rescisión o la terminación de un contrato de arrendamiento quien acredita tener interés jurídico en el contrato que dimana del documento o acto jurídico en que se sustente la acción, sin que sea necesario demostrar la propiedad del bien para el que propone su acción.

En virtud de que en el proceso se utiliza el término partes, éste se entiende que son los sujetos procesales cuyos intereses jurídicos se controvierten en el proceso (es decir que quién ejercita en nombre propio o en cuyo nombre se ejercita la acción, es la parte actora, mientras que quién se le requiere o demandada es la parte demandada y son los que se llaman sujetos procesales).

Cuando comparezcan las personas físicas a través de un representante a juicio, el cual debe de acreditar su representación a través de un poder para pleitos y cobranzas o mandato judicial, es porqué no están en pleno ejercicio de sus derechos, dicha representación puede ser legal o voluntaria, es por ello que consideramos necesario primero referimos a la representación en este momento. La representación la define Cipriano Gómez Lara como: "una institución jurídica de muy amplia significación y aplicación, la cual entraña la posibilidad de que una persona realice actos jurídicos por otra, ocupando su lugar o actuando por ella."<sup>23</sup>

Con la representación se suplen las limitaciones de la capacidad plena de las personas que no cuentan con la misma.

Esta representación puede ser legal o voluntaria.

Los casos más frecuentes de representación legal son los siguientes:

---

<sup>23</sup> GÓMEZ LARA, Cipriano. Op. Cit. PP.196 a 198

Los menores no emancipados, ya estén sometidos a la patria potestad o la tutela;

La de los incapaces o incapacitado, sujetos a tutela o curatela;

Los ausentes;

Los concebidos, pendientes de la realidad del nacimiento con vida;

Las personas jurídicas en general;

La de ciertos patrimonios (como la herencia yacente, la masa de la quiebra y los bienes del concursado).

Por lo que se refiere la representación voluntaria, en ella el representado manifiesta su voluntad al representante, para que éste realice actos a nombre de él a través del poder o mandato judicial o carta poder (las partes deben tener capacidad de ejercicio para otorgar poder), los efectos jurídicos y patrimoniales de las actuaciones que realice una persona en nombre y representación de otra, recaen sobre el representado.

El mandato judicial lo define Cipriano Gómez Lara como: "un contrato por medio del cual una persona llamada mandante, confiere otra, llamada mandatario, una representación para que actúe en nombre suyo y en su representación".<sup>24</sup>

En el Código Civil local, define al mandato en el artículo 2546 como: "un contrato por el que el mandatario se obliga a ejercitar por cuenta del mandante los actos jurídicos que éste le encarga".

El mandato tiene por objeto la ejecución de los actos jurídicos que le encomienda el mandante al mandatario.

Para la celebración de un contrato de mandato, el mandante requiere de la capacidad general, como lo establece el artículo 1800 del Código antes mencionado, también el mandatario tienen que gozar de la capacidad general y

---

<sup>24</sup> *Ibidem*. P. 211

además, de la especial para el caso concreto, verbigracia si quiere vender un bien inmueble requiere de la capacidad de ser propietario.

El mandato puede ser general o especial, es decir el otorgamiento de los mandatos se refiere a los distintos grados o amplitud de los poderes, los cuáles pueden ser generales, dentro de los que se encuentran:

Poder general para pleitos y cobranzas, este tipo de poder que se otorga a un representante procesal, para que actuase en juicio, de ahí la denominación para pleitos;

Poder general para actos de administración, éste es más amplio que el anterior, y bastará expresar que se dá con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades para administrar bienes, para defenderlo en juicio.

Poder general para actos de dominio, éste es el poder más amplio, pues el representante o apoderado tiene las facultades de dueño, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones a fin de defenderlos tal como lo dispone el artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal.

Para evitar enunciar todas y cada una de las facultades conferidas al apoderado, que pueden ser tan extensas como la creatividad lo permita, bastará que se diga que se otorga con todas las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entienda conferidos sin limitación alguna como lo dispone el artículo antes mencionado.

El artículo 2555 del Código Civil en comento, establece que: "el mandato debe otorgarse en escritura pública o en carta poder firmada ante dos testigos y ratificadas las firmas del otorgante y los testigos ante notario, ante los jueces o autoridad administrativa correspondientes: cuando sea general; o cuando el interés del negocio para el que se confiere, sea superior al equivalente a mil veces

el salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de otorgarse; o cuando en virtud de él haya de ejecutar el mandatario, a nombre del mandante algún acto que conforme a la ley debe constar en instrumento público”.

De lo anterior cabe hacer la distinción entre mandato y poder, el primero es un contrato por medio del cuál se pactan las obligaciones que deben conducir a los actos de representación; el segundo es el acto por el que se confiere formalmente la representación.

Respecto del mandato judicial, la doctrina lo define como el contrato por el cuál, una persona llamada mandatario, se obliga a ejecutar actos jurídicos procesales en nombre y por cuenta del mandante

El mandato judicial se otorga a un licenciado en Derecho con Cédula Profesional, se confiere siempre unido a un poder, el cual será otorgado en escrito presentado y ratificado por el otorgante ante el juez de los autos (artículo 2586 del Código Civil local).

También, en el párrafo cuarto del artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se encuentra contenido un mandato judicial toda vez que él mismo señala que: “las partes podrán autorizar para oír notificaciones en su nombre, a una o varias personas con capacidad legal, quiénes quedarán facultadas para interponer los recursos que procedan, ofrecer e intervenir en el desahogo de pruebas, intervenir en la diligenciación de exhortos, alegar en las audiencias, pedir se dicte sentencia para evitar la consumación del término de caducidad por inactividad procesal y realizar cualquier acto que resulte ser necesario para la defensa de los derechos del autorizante, pero no podrán sustituir o delegar dichas facultades en un tercero. Las personas autorizadas conforme a la primera parte de este párrafo, deberán acreditar encontrarse legalmente autorizadas para ejercer la profesión de abogado o licenciado en Derecho, debiendo proporcionar los datos correspondientes en el escrito en que se otorgue

dicha autorización y exhibir su cédula profesional o carta de pasante en la primera diligencia en que intervengan, en el entendido que el autorizado que no cumpla con lo anterior, perderá la facultad a que se refiere este artículo en perjuicio de la parte que lo hubiere designado, y únicamente tendrá las que se indican en el último párrafo de este artículo”.

El mandato judicial tiene por objeto la defensa en juicio de los intereses del mandante, así como el ejercicio de las acciones que le competen.

Asimismo, existe la figura del litisconsorcio, la cuál es una modalidad del procedimiento y puede ser de dos tipos: voluntario o necesario. El voluntario se da cuando la Ley faculta para que se constituya, mientras que el necesario trae como consecuencia que el juicio no puede iniciarse, si no acuden o se llaman a todos los interesados, pues la sentencia que decide el fondo del negocio no podrá pronunciarse sin oír a todos los que deben intervenir en la relación jurídica procesal, ya que la sentencia afectará a todos los interesados, como lo señala la tesis jurisprudencial titulada “LITISCONSORCIO EN EL PROCEDIMIENTO CIVIL. CONCEPTO”. Segundo Tribunal Colegiado del Segundo Circuito. Amparo Directo 804/92. Braulio Martínez Gutiérrez. 11 de Noviembre de 1992, publicado en el Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Marzo de 1993, página 311.

Ovalle favela define al litisconsorcio como: “el fenómeno que se presenta cuando dos o más personas ocupan la posición de la parte actora (litisconsorcio activo), la posición de la parte demandada (litisconsorcio pasivo) o las posiciones de ambas partes (litisconsorcio mixto).<sup>25</sup>

El artículo 53 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, nos dice que habrá “litis consorcio necesario, sea activo o sea pasivo, siempre que dos o más personas ejerzan una misma acción u opongan la misma excepción, para lo cual deberán litigar unidas y bajo una misma representación”.

---

<sup>25</sup> OVALLE FAVELA, José. *Teoría General del Proceso*, Op. Cit. P. 272.

Dentro del término de tres días, las personas nombraran un mandatario judicial, el cuál tendrá las facultades que el poder confiera, necesarias para seguir el juicio. Para el caso de que no designe mandatario, podrán elegir de entre ellas mismas un representante común; pero si dentro del término señalado las personas no nombran mandatario judicial o no hicieren la elección de representante común, o no se pusieren de acuerdo en ella, el juez tendrá que nombrar al representante común ya sea que escoja a alguno de los que hayan sido propuestos, o a cualquiera de los interesados, si no se hubiere propuesto a nadie.

Resulta evidente que se encuentra en mejor condición para ejercer la acción el propio titular del interés en el litigio, pero con frecuencia se ve actuar en el juicio a quien no es el titular del interés en el litigio, por lo que se piensa que esto sucede por fuerza cuando la persona que se representa sea un incapaz, o sea el administrador de las personas jurídicas, o los representantes voluntarios, también existe la institución de litis consorcio necesario o voluntario.

La representación de las personas morales o colectivas, la define Bernardo Pérez Fernández del Castillo de la siguiente manera: "la que tiene los órganos de administración para actuar a nombre y por cuenta de una persona moral. Es distinta a la legal, pues no obstante que está prevista por la ley, es la asamblea general ordinaria la que decide quienes van a ser sus representantes; tampoco es voluntaria, pues no obstante que intervienen la voluntad de los accionistas, la ley y la institución establece la necesidad de que toda sociedad se exteriorice por medio de sus administradores".<sup>26</sup>

En el artículo 27 del Código Civil para el Distrito Federal, dispone lo siguiente: "Las personas morales obran y se obligan por medio de los órganos que las representan, sea por disposición de la ley o conforme a las disposiciones relativas de sus escrituras constitutivas y de sus estatutos". Esto significa que,

---

<sup>26</sup> PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO. Bernardo *Representación Poder y Mandato*, 10ª ed. Porrúa, México, 1998, P. 99.

inherente a la constitución de la sociedad, se encuentra sus órganos representativos, por lo que también se denomina representación necesaria.

Los poderes otorgados por una persona moral por acuerdo de la asamblea, deben contar con los requisitos establecidos en el Código Civil local, el representante de la sociedad debe concurrir ante notario y en nombre de la sociedad otorgará el poder en escritura pública que debe contener:

1. Los datos esenciales de la constitución y de su inscripción en el Registro Público del Comercio.

2. El acta de la asamblea o del consejo en la que conste el acuerdo del otorgamiento del poder. Si el mandato o poder lo otorga un administrador o gerente, deberá acreditar que tiene facultades para ello.

3. La protocolización o el otorgamiento del poder, según sea el caso, por el administrador o el delegado especial de la sociedad. Cuando se trate de poderes generales para actos de administración o de dominio, deberán estar debidamente inscritos en el Registro Público del Comercio.

Siguiendo con nuestro estudio señaláremos lo referente a la legitimación, que define Eduardo Pallares como: "la situación en que se encuentra una persona con respecto a determinado acto o situación jurídica, para el efecto de poder ejecutar legalmente aquél o de intervenir en ésta".<sup>27</sup>

La doctrina suele distinguir entre legitimación *ad processum* (o legitimación procesal) y la legitimación *ad causam* (o legitimación en la causa).

Por legitimación *ad causam*, debe entenderse la condición para el ejercicio de la acción, que implica la necesidad de que la demanda sea presentada por

---

<sup>27</sup> PALLARES. Op. Cit. P. 535.

quien tenga la titularidad del derecho que se cuestiona (es así que en materia de arrendamiento quien puede acudir al órgano jurisdiccional es la persona que tenga la calidad de arrendador que dimana del contrato de arrendamiento).

Se entiende por legitimación ad processum, la potestad legal para acudir al órgano Jurisdiccional con la petición de que se inicie la tramitación de un juicio respectivo, lo cual se produce cuando la acción es ejercitada en el juicio por aquel que tienen aptitud para hacer valer el derecho que se cuestiona, bien porqué se ostenta como titular de ese derecho o bien por que cuenta con la representación legal de dicho titular, tomando como apoyo la tesis jurisprudencial titulada "LEGITIMACIÓN PROCESAL ACTIVA, CONCEPTO.- Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época, Volumen 205-216 Tercera Parte, página 117.

La legitimación en el proceso es un requisito para la procedencia del juicio, mientras que la legitimación en la causa es un requisito para que la sentencia que se pronuncie sea favorable.

También la capacidad procesal ésta ligada a la legitimación en el proceso, pues tiene legitimación para demandar la rescisión o la terminación de un contrato de arrendamiento, quién acredite la calidad de arrendador que proviene del contrato de arrendamiento, por lo que quién se ostenta como tal en el juicio no necesita acompañar el documento que lo acredita como propietario, ni que el dueño le ha conferido la facultad de arrendar, ya que le basta con el contrato de arrendamiento; con apoyo en la tesis jurisprudencial titulada "ARRENDAMIENTO, LEGITIMACIÓN DEL ARRENDADOR".- Quinta Época, Tomo CXXII, Página 1019. A. D. 2519/55, EDUARDO VENTURA.- 5 votos.

Con la legitimación terminamos nuestra exposición respecto a los presupuestos previos al proceso, que se refieren a los sujetos.

A continuación analizaremos los presupuestos previos al proceso que se refieren al objeto del mismo, como son la cosa juzgada, litispendencia y la caducidad de la acción.

La cosa juzgada, es la exigencia de que el litigio que se va a plantear en un proceso no haya sido ya previamente resuelto mediante sentencia firme dictada en un proceso anterior.

Es así que, el artículo 422 del Código de Procedimientos Civiles local, dispone que: "Para que la presunción de cosa juzgada surta efectos en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquel en que está sea invocada, concorra identidad en las cosas, las causas, las personas de los litigantes y calidad con que lo fuere".

La litispendencia, consiste en que el litigio que se va a plantear no haya sido sometido a un proceso anterior, el cual se encuentre todavía pendiente de resolución o en curso, ya que como lo dispone el artículo 38 del Código de Procedimientos Civiles, que procederá la excepción de litispendencia cuando un juez conoce ya de un juicio en el que hay identidad entre partes, acciones deducidas y objetos reclamados, cuando las partes litiguen con el mismo carácter.

La caducidad de la acción, se produce cuando la acción no ha sido ejercida dentro del plazo que la ley, en su caso, señale.

No obstante que se ha dicho que la "caducidad" se produce por inactividad de las partes es decir, por no hacer, realmente la caducidad no es ni un acto, ni inactividad, sino la sanción que la ley establece a la Inactividad procesal de las partes durante el tiempo que la ley fija, generalmente por falta de interés jurídico.

Podemos concluir que por presupuestos procesales se entienden como los requisitos sin los cuales no puede desenvolverse validamente un proceso.

No obstante el artículo 143 del código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dispone que "Toda demanda debe formularse ante juez competente". Puede ocurrir que se presente una demanda ante un juez que no es competente, por ejemplo que se promueve una rescisión de un contrato de arrendamiento ante un juez en materia civil, en este caso se da el presupuesto de la competencia, pues debe conocer del conflicto, el juez de la materia, como lo establece el Código de procedimientos en mención, por lo que debe desecharse la demanda.

Por lo que respecta a la capacidad de las partes se refiere a la capacidad procesal, que es la posibilidad de una persona para comparecer a juicio, por ser mayor de edad y poder realizar válidamente actos procesales.

Es así, que el incumplimiento de los presupuestos procesales previos al proceso, pueden ser denunciados al juez a través de las excepciones procesales.

Al efecto tenemos que las excepciones como son falta de personalidad, conexidad de la causa o litispendencia, deberán resolverse en los juicios ordinarios civiles en la audiencia previa y de conciliación, a fin de que se depure el procedimiento, como lo establece el artículo 272-A del Código Adjetivo local, y en los juicios de arrendamiento se deben de resolver al inicio de la audiencia de ley, ya que no existe la audiencia previa y de conciliación.

Por lo que respecta los presupuestos previos a la sentencias, los estudiaremos en el siguiente capítulo.

## 2.2. ESTUDIO DEL PROCEDIMIENTO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.

Todos los conflictos que versan sobre los arrendamientos de inmuebles, deben tramitarse en la vía de controversia de arrendamiento inmobiliario.

Entre las controversias más frecuentes tenemos: la terminación y la rescisión del contrato de arrendamiento.

El artículo 2483 del Código Civil vigente para el Distrito Federal señala que:

“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 judiciales términos del artículo 2495”

En relación a la rescisión el artículo 2489 del ordenamiento legal en Cita, señala:

“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; (artículo 2425 del mismo ordenamiento legal invocado, señala que

el arrendador esta obligado: fracción I, a satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido).

II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425; (artículo 2425 del citado ordenamiento legal menciona que el arrendador esta obligado: fracción III, a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella: Es decir por usar el bien en forma distinta a la convenida en el contrato).

III. Por subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto por el artículo 2480; (artículo 2480 del multicitado ordenamiento legal dispone que 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 perjuicio).

IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y

V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441 (artículo 2441 del ya mencionado ordenamiento legal establece que el arrendatario no puede sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada, y si lo hace debe, cuando la devuelva, restablecer al estado en que la recibió).

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

También el arrendatario puede exigir la rescisión del contrato, tal como lo dispone el artículo 2490. "El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

I Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento; (artículo 2412 del Código Civil para el distrito Federal, señala que el arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso: A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias).

II Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y (si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa y éste dura más de dos meses, así

como si el arrendatario por causa de reparación pierde el uso total o parcial de la casa, podrá pedir la rescisión).

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

Toda vez que la demanda es el acto fundamental para iniciar un proceso, por ello que estudiaremos lo relacionado a la misma.

### **2.2.1. LA DEMANDA EN LOS JUICIO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

En primer término, para Ovalle Favela se define a la demanda como "el acto procesal por el cuál una persona que se constituye por él mismo en la parte actora o demandante, inicia el ejercicio de la acción y formula su petición ante el órgano jurisdiccional".<sup>28</sup>

Es un acto procesal pues, con ella nace el proceso; y también, se va iniciar el ejercicio de la acción al presentar el actor la demanda (la parte actora formula reclamación concreta a la parte demandada con lo que se llama pretensión).

Con relación a la materia de arrendamiento la demanda sólo se podrá formular por escrito.

Los efectos de la presentación de la demanda son: interrumpir la prescripción, sino lo ésta por otros medios, señalar el principio de la instancia y determinar el valor de las prestaciones exigidas (artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

<sup>28</sup> JOSÉ Ovalle Favela. *Derecho Procesal Civil* 8ª ed. Oxford University Press, México. 1999 P. 50

### **2.2.1.1. REQUISITOS DE LA DEMANDA EN LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

Por lo que se refiere a los requisitos de la demanda en materia de arrendamiento, como en cualquier otra materia, están contenidos en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que la demanda debe contener:

Primer requisito. El Tribunal ante el que se promueva, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 143 del Código de Procedimientos Civiles, toda demanda debe formularse ante un juez competente. Este requisito se cumple cuando se señala el órgano jurisdiccional competente (C. Juez de Arrendamiento Inmobiliario en Turno), sin referirse al nombre de la persona que ocupe ese cargo.

El segundo requisito, de la demanda es el señalar el nombre y apellidos del actor y domicilio que señale para oír notificaciones. También debe manifestar si comparece por su propio derecho el actor, (el cual debe tener capacidad procesal) o si comparece en representación de otra persona debiendo acompañar a la demanda el documento con el cual acredita su representación (artículo 95 fracción I) El domicilio que señale debe estar ubicado en el lugar que se lleve el juicio.

El tercer requisito, es el nombre del demandado y su domicilio. Este requisito es con el objeto de que se le haga saber de la existencia de la demanda y pueda contestarla el demandado; puede ocurrir que el actor ignore el domicilio del demandado o que el demandado sea una persona incierta, en cuyo supuesto la primera notificación debe hacerse por edictos, que se publican de tres veces, de tres en tres días en el boletín judicial y en el periódico local que indique el Juez.

Con fundamento en el artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para los efectos de arrendamiento siempre se tendrá como domicilio legal del demandado el inmueble motivo del arrendamiento.

Cuarto requisito, es el objeto u objetos que se reclaman con sus accesorios, es decir, debe precisar la pretensión del actor, la cual puede consistir en la rescisión o la terminación del contrato de arrendamiento, así como el bien sobre el cual recae la conducta pretendida, debiendo señalar la ubicación del bien inmueble.

Quinto requisito, como lo dispone la fracción V del artículo 255 del Código adjetivo local, son en los hechos en que el actor funde su petición, 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 relativo, debe numerar y narrar los hechos, exponerlos sucintamente, con claridad y precisión. (los hechos son la parte histórica de la demanda, por ejemplo se debe mencionar la fecha en que se celebró el contrato, las partes que intervinieron en el contrato y la calidad de las mismas, la duración de dicho contrato, el destino de la localidad, el monto de la renta, lugar de pago, los días en que debe de realizarse el pago, si demanda la rescisión los meses que el demandado adeuda, para que el demandado pueda dar contestación a la demanda).

En las reformas al Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fecha 24 de mayo de 1996 se modificó la fracción V del artículo 255 para quedar en los términos que arriba quedaron señalados. Si no precisa los documentos que tenga relación con cada hecho, no se le deberán admitir, y si las ofrece posteriormente, tampoco se le

admitirán con base en lo dispuesto por el artículo 95 fracción III de la ley procesal en comento, salvo que se trate de documentos supervenientes.

Sexto requisito, los fundamentos de derecho y clase de acción. En la demanda se deben citar los preceptos legales o los principios jurídicos aplicables. Este requisito suele concretarse en la práctica procesal, citando los números de los artículos que se consideran aplicables al caso, tanto del Código Civil, por lo que se refiere al derecho sustantivo; así como los artículos del Código de Procedimientos Civiles, en lo que concierne a la regulación del proceso.

También se invoca la jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

Séptimo requisito, firma del actor, en el artículo 255, fracción VIII, del Código en mención, reformado el 24 de mayo de 1996, aclara que la demanda debe contener la firma del actor o de su representante legítimo; y que "si éstos no supieren o no pudieran firmar, pondrán su huella digital firmando otra persona a su nombre y ruego, indicando estas circunstancias".

Ovalle Favela cita que además de los requisitos que menciona el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles, Becerra Bautista, señala tres requisitos más que son:

"1. La vía procesal, que consiste en la indicación de la clase de juicio (controversia de arrendamiento).

2. Puntos petitorios, que son: la síntesis de las peticiones que se hacen al juez en relación con la admisión de la demanda y con el trámite que debe seguirse para la posesión del juicio".

3. Protesto lo necesario, es un uso forense de carácter formal que consiste en cerrar el escrito de la demanda con la expresión protesto lo necesario, queriendo significar con ello quién así lo manifiesta promete o jura conducirse con

verdad y de cumplir con todas las obligaciones que deriven del acto en que intervienen, consciente de que en caso de faltar a la misma, quedará sujeto a las penas que la ley establezca con ese motivo".<sup>29</sup>

Ovalle Favela señala que son cuatro clases de documentos que deben acompañar a la demanda, tales como:

1. Los que fundan la demanda, éstos se entiende todos aquellos documentos de los cuáles emanan el derecho que se invoca (el artículo 958 del Código adjetivo local, dispone que para el ejercicio de cualquier acción de arrendamiento deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento).

2. Los que prueben los hechos afirmados en la demanda: Se deben acompañar todos los documentos que la parte actora tenga en su poder y que deban servir como prueba de su parte;

3. Los que acreditan la personalidad jurídica de quién comparece a nombre de otro, como representante legal.

4. Las copias del escrito de la demanda y documentos anexados, las cuales servirán para el emplazamiento del demandado.

Es así, que una vez presentado ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, el escrito de demanda, (acompañando al mismo el contrato de arrendamiento correspondiente o en su caso, presentar los medios preparatorios para que acredite la relación contractual, así como los documentos que tenga en su poder, o el escrito sellado por el cual haya solicitado los documentos que no tuviere, además debe ofrecer pruebas para acreditar su prestación y copias requeridas), mismo que será turnado a un juez en materia de arrendamiento.

Por lo que será el juez designado que analice la demanda y si esta cumple con los requisitos establecidos por los artículos 255 y 958 del Código de Procedimientos Civiles en mención, dictará el auto admisorio de la demanda, en el

---

<sup>29</sup> *Ibidem*, P. 57

cual señalará día y hora para que tenga verificativo la audiencia de ley, misma que tendrá lugar dentro de los 40 a 50 días posteriores a la fecha del auto admisorio de la demanda, como lo dispone el artículo 959 del Código en cita.

En el mismo auto se mandara corre traslado de la demanda, a la parte demandada, con los documentos y copias requeridas, y se le emplazará para que en el término de CINCO DÍAS conteste la demanda, oponga las excepciones y defensas, en su caso puede reconvenir al actor, y debe ofrecer pruebas que considere necesarias.

También se acordará sobre el embargo con efectos de mandamiento en forma, si la parte actora lo pidiera, para que en la diligencia respectiva se le requiera al demandado que 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 embarguen bienes de su propiedad suficientes para cubrir el adeudo, como lo señala el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles; que debe ser cuando se reclama el pago de rentas de dos o más mensualidades.

### 2.2.2. EL EMPLAZAMIENTO

Respecto del emplazamiento Humberto Briceño Sierra lo define como "el llamamiento jurídico que hace el Juez al demandado para que comparezca ante él a diferirse o a cumplir algún mandato suyo".<sup>30</sup>

Por su parte Ovalle Favela señala que: "en términos generales, significa conceder un plazo para la realización de determinada actividad procesal. *Citar*, en cambio, es señalar un *término*, es decir, un punto fijo de tiempo, para la iniciación de un acto procesal. Sin embargo, la palabra *emplazamiento* se reserva

<sup>30</sup> BRISEÑO SIERRA, HUMBERTO *El juicio Ordinario Civil*, 2ªed. Trillas, México 1992. P. 376.

<sup>31</sup> OVALLE FAVELA, José. *Derecho Procesal*. Op. Cit. P. 62.

generalmente para el acto procesal, ejecutado por el notificador (o actuario), en virtud del cual el juzgador hace del conocimiento del demandado la existencia de una demanda en su contra y del auto que la admitió, y le concede un plazo para que la conteste.<sup>31</sup>

El mismo autor manifiesta que el emplazamiento consta de dos elementos:

“1. *Una notificación*, por medio de la cual se hace saber al demandado que se ha presentado una demanda en su contra y que ésta ha sido admitida por el juez, y

2. *Un emplazamiento* en sentido estricto, el cual otorga al demandado un plazo para que conteste la demanda”.

La diligencia de emplazamiento se llevará a cabo por el secretario actuario, con la Cédula de notificación respectiva y las copias para el traslado en el domicilio designado por el actor, para el mismo. (“El notificador tiene la obligación de realizarlas en el domicilio señalado, y en el supuesto de no hacerlo así se le impondrá multa por el equivalente de cinco días del importe del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal” como lo dispone el artículo 113 del Código adjetivo local).

El emplazamiento se notificara personalmente al demandado en su domicilio. En caso de no existir dicho domicilio o de negativa a recibirlos en el señalado, el notificador deberá hacer constar en autos, una u otra circunstancia, para que surtan efectos las notificaciones que se hayan publicado en el Boletín Judicial, así como las subsecuentes y, además de que las diligencias en que debiere tener intervención se practicarán en el local del juzgado sin su presencia

---

(artículos 113 y 114, fracción I de Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Sin embargo el artículo 116 del ordenamiento legal mencionado, señala que: "Todas las notificaciones que por disposición de la ley o del tribunal deban hacerse personalmente se entenderán con el interesado, su representante, mandatario, procurador o autorizado en autos, entregando cédula en la que hará constar la fecha y la hora en que se entregue; la clase de procedimiento, el nombre y apellidos de las partes, el juez o tribunal que manda practicar la diligencia; transcripción de la determinación que se manda notificar y el nombre y apellidos de la persona a quién se entrega, levantándose acta de la diligencia, a la que se agregará copia de la cédula entregada en la que se procurará recabar la firma de aquél con quien se hubiera entendido la actuación.

Tratándose de la primera notificación en cualquier procedimiento, además de cumplir con los requisitos anteriores, el notificador se identificará ante la persona con la que entienda la diligencia; requiriendo a ésta para que a su vez se identifique, asentando su resultado, así como los medios por los que se cerciore de ser el domicilio del buscado, pudiendo pedir la exhibición de documentos que lo acrediten, precisándolos en caso de su presentación, así como aquellos signos exteriores del inmueble que puedan servir de comprobación de haber acudido al domicilio señalado como del buscado, y las demás manifestaciones que haga el que reciba la notificación en cuanto a su relación laboral, de parentesco, negocios, de habitación o cualquier otra existente con el interesado".

Por lo que a la persona con quien se entienda la diligencia le deberá hacer saber el término para contestar la demanda, y el día y hora para la celebración de la audiencia de ley.

En cuanto a la diligencia de embargo, el fedatario no podrá practicarla si no se encuentra el demandado se le dejará citatorio a éste para que lo espere dentro de las horas que precise en el citatorio, las cuales pueden ser después de 6 horas de dejar el citatorio y entre las 48 horas siguientes. Si el demandado no atiende el citatorio, la diligencia se llevará a cabo con la persona que se encuentre siempre y cuando sea pariente, empleados o domésticos del interesado o cual quiera otra persona que viva en el domicilio señalado, lo cual establecen los artículos 116 y 117 del Código de Procedimientos Civiles local.

El Secretario Actuario requerirá para que en el acto de la diligencia 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 embargaran bienes de su propiedad suficientes para cubrir el adeudo.

Los efectos del emplazamiento son: prevenir el juicio a favor del juez que lo hace, sujetar al demandado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó, si al citarlo es competente, aunque después puede dejar de ser competente porque el demandado cambie de domicilio, o por otro motivo legal, obliga al demandado a contestar la demanda ante el juez que lo emplazó, salvo que el demandado interponga la incompetencia (artículo 259 del ordenamiento legal en mención).

Podemos establecer que el emplazamiento es una notificación realizada por el secretario actuario, al demandado, en donde se le hace saber que hay una demanda en su contra, la cual fue admitida por un juez, que cuenta con el término de cinco días para contestar la demanda, oponer las excepciones y defensas o en su caso reconvenir, así como la fecha y hora de la audiencia de ley, debiendo el funcionario entregar la cédula de notificación correspondiente en donde debe anotar el nombre de la persona que lo atendió, la fecha de realización, la hora, la

firma del funcionario, si firma o no la misma, así como las copias simples para que pueda contestar la demanda.

Una vez realizado el emplazamiento al demandado, puede asumir para defenderse de la demanda, contestarla o no contestarla, por lo cual analizaremos primero cuando si se contesta dicha demanda.

### 2.2.3. CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

Eduardo Pallares dice que para los jurisconsultos clásicos, la contestación a la demanda "es la respuesta que dá el demandado a la petición del actor, de lo que se infiere, que debe haber congruencia entre la demanda y el escrito de contestación porque toda respuesta así lo supone"<sup>32</sup>

La contestación debe formularse en los términos establecidos por el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles, como son:

Señalará el tribunal ante quién conteste, ejemplo C. Juez Tercero del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal.

Indicará el escrito con su nombre y apellidos, señalará su domicilio para oír notificaciones y, en su caso, autorizará personas para oír notificaciones y recibir documentos y valores.

Se referirá a cada uno de los hechos en que el actor funde su petición, (confesándolos o negándolos o expresando los que ignora por no ser propios del demandado, si no lo hace así se le tendrá por confeso en aquellos que no conteste o si los contesta con evasivas artículo 266 del Código en comento) deberá precisar los documentos públicos o privados que tengan relación con cada

---

<sup>32</sup> PALLARES, Eduardo. Op. Cit. P. 190.

hecho, así como si los tiene o no en su poder, en su caso proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos.

Pondrá la firma de su puño y letra, o de su representante legítimo. Para el caso de que éstos no supieren o no pudieren firmar, lo hará un tercero en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias, poniendo los primeros la huella digital.

Opondrá todas las excepciones procesales que considere necesarias, en la contestación y nunca después, a no ser que fueran supervenientes. De las mismas se le dará vista al actor para que las conteste y rinda las pruebas que considere oportunas.

Dentro de la contestación a la demanda, podrá oponer reconvenición, la que tiene que ajustarse a lo prevenido por el artículo 255 ya comentado.

Debe acompañarse igualmente las copias simples de la contestación de la demanda para cada una de las demás partes, así como todos los documentos anexos a ella que tenga en su poder, o el escrito sellado en el cual haya solicitado los documentos que no tuviera en su poder.

También se deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, tal como lo dispone el artículo 958 del mismo ordenamiento.

Puede ocurrir que el demandado adopte varios supuestos al contestar la demanda como son:

Primero que el demandado se allane a la demanda, es decir, que reconozca expresamente la pretensión de la parte actora, por lo que no es necesario llevar a cabo las demás etapas procesales, por lo que el juez citará para sentencia.

El artículo 274 del ordenamiento procesal local, establece: "cuando el demandado se allane a la demanda en todas sus partes o manifestando el actor su conformidad con la contestación de ella, se citará para sentencia..."

Ovalle Favela manifiesta que el allanamiento consiste: "en aceptar o en someterse a la pretensión de la parte actora".<sup>33</sup>

Puede ocurrir que al contestar la demanda, la parte demandada se limite a negar los hechos que fueron afirmados por la actora, lo cual le impone al actor la carga de probar los hechos negados expresamente por el demandado, además de oponer las excepciones procesales y defensas.

Por regla general todos aquellos que han sido demandados en un juicio disponen de las excepciones para oponerse a dicha demanda; por ello es importante la definición de las excepciones. Al respecto, Eduardo J. Couture define a la excepción como "el poder jurídico del demandado de oponerse a la pretensión que el actor ha aducido ante los órganos de la jurisdicción"<sup>34</sup>

Es importante señalar la diferencia entre excepciones y defensas, la doctrina hace la distinción entre excepciones y defensas tomado como referencia que las excepciones implican afirmaciones del demandado en relación con los presupuestos procesales, o con la fundamentación de la pretensión, en tanto que las defensas implican meras negaciones formuladas por el demandado, respecto a los hechos o al derecho invocados por el actor.

Las excepciones únicamente se tienen que hacer valer al contestar la demanda, y con ellas se da vista a la contraria por el término de tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga.

---

<sup>33</sup> OVALLE FAVELA, José. *Derecho Procesal*. Op. Cit. P. 74.

<sup>34</sup> COUTURE, Eduardo J. *Fundamentos del derecho Procesal Civil*, I, Nacional México, 1984, P. 96

El artículo 35 de la ley procesal en cita, señala que son excepciones procesales las siguientes:

- I. La incompetencia del juez;
- II. La litispendencia;
- III. La conexidad de la causa;
- IV. La falta de personalidad del actor o del demandado; 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 excusión
- VII. La improcedencia de la vía;
- VIII. La cosa juzgada, y
- IX. Las demás a las que les den ese carácter las leyes.

Como ejemplos de las excepciones procesales que pueden ser oponibles por el demandado en materia de arrendamiento son:

La excepción de incompetencia, litispendencia, conexidad, la improcedencia de la vía, cosa juzgada, de pago y la de falta de personalidad

La excepción de incompetencia del juez, que tiene por objeto denunciar la incompetencia del juez. Para el planteamiento de la incompetencia del juzgador el Código de Procedimientos Civiles dispone de dos vías para hacerlo tales como la declinatoria y la inhibitoria.

La declinatoria, se promueve como excepción ante el Juez que está conociendo del asunto y que el excepcionista lo considera incompetente, para lo cual el juez, al admitir dicha excepción, mandará en el término de tres días el testimonio de las actuaciones a la sala; una vez recibido por la Sala, se les dará vista a las partes, por el término de tres días, quiénes podrán ofrecer pruebas y

alegar lo que a su interés convenga. Una vez verificada la audiencia de pruebas y alegatos en su caso, la sala decidirá cuál es el juez competente (artículos. 36, 37 y 163 a 169 del Código adjetivo local).

En el caso que se estime fundada la excepción, la consecuencia es el desplazamiento del proceso hacia el juez que sea declarado competente.

La inhibitoria, se promueve dentro del plazo de nueve días siguientes al emplazamiento, ante el juez que se considera competente, pidiéndole que dirija oficio al juez que estima incompetente, para que remita testimonio de las actuaciones respectivas al superior, el cual resolverá sobre la cuestión de competencia (artículo 163 de la ley procesal local )

En el caso de que el juez ante el cuál se hace la solicitud de incompetencia por inhibitoria estime procedente dicha solicitud, sostendrá su competencia y mediante oficio requerirá al juez que estima incompetente para que dentro del término de tres días, remita testimonio de las cuestiones respectivas a la Sala a la cuál esté adscrito el juez requirente. El Juez requirente remitirá sus autos originales al mismo superior.

El juez requerido, una vez que reciba el oficio, remitirá dentro del término de tres días el testimonio de las actuaciones correspondientes al Superior al cuál está adscrito el juez requirente, pudiendo manifestar las razones por las que considera que es competente, o bien por el contrario, las razones por el cual estima procedente dicha petición.

Una vez que el superior reciba los autos originales y el testimonio de las constancias, los pondrá a la vista de las partes para que dentro del término de tres días ofrezcan pruebas y aleguen lo que a su derecho convenga.

Para el caso de que se hubieran ofrecido pruebas, y éstas sean admitidas, el tribunal, señalará fecha para la audiencia de desahogo de pruebas y alegatos, la cual debe de celebrarse dentro de los diez días siguientes a la admisión de pruebas. Una vez desahogadas las pruebas y los alegatos, el tribunal dictará la resolución correspondiente.

En el caso de que las partes no ofrezcan pruebas y sólo alegatos, el tribunal citará a las partes para oír la correspondiente resolución, la cuál se pronunciará en un término improrrogable de ocho días.

Una vez decidida la cuestión de competencia, el tribunal lo comunicará a ambos jueces.

Excepción de litispendencia. Esta excepción tiene por objeto hacer del conocimiento del juez que el litigio planteado por la parte actora ya está siendo conocido en otro proceso anterior; que se trata de un juicio pendiente de resolver en un proceso que se había iniciado con anterioridad al que actualmente promueve el actor con su demanda. Con fundamento en el artículo 38 del Código de Procedimientos Civiles, la excepción de litispendencia procede "cuando un juez conoce ya de un juicio en el que hay identidad entre partes, acciones deducidas y objetos reclamados, cuando las partes litiguen con el mismo carácter". Esta triple identidad entre las partes, acciones y objetos reclamados deben darse entre el primero y el segundo proceso.

Cuando el demandado oponga la excepción de litispendencia deberá precisar los datos del primer juicio, así como el juzgado donde se tramita, acompañando copia sellada de la demanda, de la contestación de la demanda o de la cédula de emplazamiento del juicio primeramente promovido.

La resolución dictada por el juzgador sobre esta excepción, puede ser que la considere infundada y decidir que debe continuar el desarrollo del proceso, o

bien que considere fundada la excepción, debiendo sobreseer el segundo procedimiento.

La excepción de conexidad, es una petición formulada por la parte demandada para que el juicio promovido por el actor se acumule a otro juicio diverso iniciado anteriormente, con el objeto de que ambos juicios sean resueltos en una sola sentencia.

La petición de acumulación por conexidad, se formula en relación con dos litigios diversos, planteados a través de dos distintos procesos, sólo que, como se estima que entre los dos litigios diversos existe conexidad, procede la acumulación de dichos procesos con el objeto de que, aunque cada uno conserve su propio expediente y se tramite por separado, finalmente se resuelvan en una sola sentencia.

A través de esta excepción se trata de evitar que dos litigios diversos, pero conexos, sean resueltos en forma separada, a través de sentencias distintas, que pueden resultar, incluso, contradictorias.

Conforme al artículo 39 del multicitado ordenamiento legal existe conexidad en la causa cuando:

- I. Identidad de personas y acciones, aunque las cosas sean distintas;
- II. Identidad de personas y cosas aunque las acciones sean diversas;
- III. Acciones que provengan de una misma causa, aunque sean diversas las personas y las cosas, y
- IV. Identidad de acciones y de cosas, aunque las personas sean distintas

El ordenamiento legal antes mencionado señala que si se declara procedente la conexidad, su efecto será la remisión de los autos del juicio en que ésta se opone, al juzgado que previno en los términos del artículo. 259, fracción I

del Código en comento (el juez que previene es aquél que haya emplazado primero al demandado, pues uno de los efectos del emplazamientos consiste en prevenir el juicio a favor del juez que lo hace).

La parte que oponga la excepción de conexidad debe señalar precisamente el juzgado donde se tramita el juicio conexo, acompañando copia autorizada de la demanda, de la contestación de la demanda o de la cédula de emplazamiento del juicio primeramente promovido.

Es conveniente precisar que la conexidad no procede cuando se trate de juicios: 1) que se encuentren en diversas instancias y 2) que estén sometidos al conocimiento de juzgados que pertenezcan a diversos tribunales de apelación (artículo 40 del Código procesal local).

La excepción de la improcedencia de la vía, consiste en que el demandado objeta el tipo de vía escogido por el actor para plantear la demanda.

Cuando se declara la improcedencia de la vía, su efecto será el de continuar el procedimiento para el trámite del juicio en la vía que se considere procedente, declarando la validez de lo actuado, sin perjuicio de la obligación del juez para regularizar el procedimiento, de acuerdo con lo establecido en el artículo 35 del tantas veces citado Código adjetivo, reformado por el decreto publicado en el Diario oficial el 24 de mayo de 1996, en su fracción VII, el cual prevé como excepción procesal la improcedencia de la vía. Hasta ántes de ésta reforma, la resolución en la que el juzgador declaraba que la vía había resuelto improcedente, extinguía el procedimiento y dejaba a salvo los derechos de las partes, como lo disponía el artículo 264 del Código de Procedimientos Civiles. Para el distrito Federal.

La excepción de cosa juzgada, tiene por objeto denunciar al juzgador que el litigio que el actor plantea en su demanda ya fué resuelto en un proceso anterior, mediante una sentencia definitiva que se encuentra firme.

Solamente serán admisibles como prueba en la excepción de cosa juzgada copia certificada de la sentencia de segunda instancia o la del juez de primer grado y del auto que la declaró ejecutoriada, la copia certificada de la sentencia y del auto que haya declarado ejecutoriada, tal como lo señala el párrafo segundo del artículo 42 del Código adjetivo local, reformado con fecha 24 de mayo de 1996.

Para que la excepción de cosa juzgada surta efectos en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquel en que se hace valer la excepción de cosa juzgada, imprescindiblemente debe concurrir identidad en las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueren, como lo dispone el artículo 422 del código en comento.

Excepción de Pago. Si en un juicio se reclama la rescisión de un contrato por falta de pago de las rentas, o bien por falta de pago oportuno de las mismas, el demandado, al contestar la demandad, puede oponer la excepción de pago, con la cual hace del conocimiento del juzgador, que si ha cumplido con el pago de la obligación, debiendo exhibir los recibos correspondientes, o bien exhibir los escritos de consignación de las rentas con los que acreditará que ha hecho los pagos oportunamente y que el arrendador no le ha querido recibir la renta, razón por lo cual ha hecho sus consignaciones, procediendo la excepción de Pago.

La falta de personalidad en el actor consiste en hacer del conocimiento de Juzgador que la parte actora carece de la calidad necesaria para comparecer a juicio, es decir, carece de la capacidad procesal; o bien que no se ha acreditado la representación con que se ostenta.

Para el caso de que se opusiera la excepción de falta de personalidad del actor, o en su caso la impugnación que se haga a la personalidad del que represente al demandado, si se declara fundada alguno de los casos antes mencionado y si fuera subsanable el defecto, el Tribunal concederá un plazo que no exceda de diez días para que sea subsanable el defecto, y de no hacerlo así, si se trata del demandado, entonces se continuará el juicio en rebeldía del demandado, y si no fuera subsanable la del actor, el juez de inmediato sobreseerá el juicio y también devolverá los documentos.

Otro de los supuestos que puede ocurrir es el demandado no conteste la demanda, por lo que transcurrido el término para contestarla la demanda, el juez dictará, un proveído, en el que tenga por acusada la rebeldía en que incurrió el demandado, por no haber contestado en tiempo la demanda instaurada en su contra, y por precluido su derecho para ofrecer pruebas, asimismo, no se le volverá a buscar al demandado para practicar diligencia alguna, y todas las siguientes notificaciones aún las de carácter personal le surtirán efectos jurídicos por publicación en el Boletín Judicial, con excepción de las previstas en el artículo 114 fracción VI, que señala que la sentencia que condene al inquilino a desocupar el inmueble arrendado, cuando se trate de casa-habitación. Cuando ocurra que el demandado conteste la demanda, por lo que el juicio se llevará en rebeldía del demandado como lo dispone el artículo 637 del multicitado ordenamiento legal.

Para que se declare la rebeldía del demandado, el juzgador debe revisar el emplazamiento que se haya realizado conforme a la ley, y hacer una certificación de que ha transcurrido el término para contestar la demanda.

Otra de la actitud que puede tomar el demandado es reconvenir a la parte actora.

## 2.2.5. RECONVENCIÓN

Cipriano Gómez Lara, define a la reconvencción como: "la oportunidad del demandado de plantear una nueva pretensión en el proceso en contra del actor inicial".<sup>35</sup>

Para el mismo autor la finalidad que se persigue la reconvencción es que en dos litigios distintos, se resuelvan en un mismo proceso y evitar sentencias contradictorias en los asuntos que tengan entre si conexidad.

Eduardo Pallares cita a Caravantes para definir la reconvencción como sigue: "Entiéndese por reconvencción la petición o nueva demanda que dirige el demandado contra el actor ante el mismo juez que le emplazó en oposición a la demanda del contrario"<sup>36</sup>

Asimismo, dicho autor nos señala que los efectos que producen la reconvencción son los siguientes: 1º Que la demanda y la contrademanda se ventilen en un mismo proceso; 2º que se prorogue la jurisdicción del juez

La reconvencción deberá cumplir con los mismos requisitos que señala el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para la demanda, en virtud de que se trata realmente de una demanda por ese motivo algunos autores le llaman contrademanda.

El demandado al contestar la demanda, puede formular en su caso reconvencción dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha del emplazamiento, ya que sino lo hace precluirá el derecho que tuvo para hacerlo.

---

<sup>35</sup> GÓMEZ LARA. Teoría General del Proceso, Op. Cit P. 73.

<sup>36</sup> PALLARES. Op. Cit. P.190.

Con la reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita, con fundamento en el artículo 959 del Código adjetivo local.

Las partes asumen, a la vez el carácter de actor y demandado, ya que la parte actora en relación con la demanda inicial, se convierte en demandado en la reconvencción, por lo que se llamará reconvenido; por otra parte el demandado en la primera demanda será actor en la demanda de reconvencción, es decir será el reconvenccionista.

Es así, que una vez contestada la demanda y ó la reconvencción, o en su caso una vez transcurrido los plazos para ello, el juez pronunciará el auto que admite las pruebas ofrecidas por las partes y rechazará las que no estén conforme a derecho.

El juez fijará la preparación de las mismas para el efecto de que se desahoguen en la audiencia de ley, por lo que desde la admisión de pruebas y hasta la celebración de la audiencia de ley se prepararán el desahogo de dichas pruebas.

Ovalle favela, en un artículo publicado por la Facultad de Derecho de México, define a la prueba, señalando primeramente que la palabra puede entenderse desde dos sentidos, uno estricto y otro amplio: "prueba en sentido estricto es la obtención del cercioramiento judicial acerca de los hechos indispensables para la resolución del conflicto sometido a prueba; en el sentido amplio comprende todas las actividades procesales que se realizan a fin de obtener dicho cercioramiento con independencia de que éste se obtenga o no".<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> OVALLE FAVELA, José. *Teoría General de la Prueba*, en *Revista de la Facultad de Derecho de México*, Torno XIV Números 93 a 94, Enero-Junio de 1974, P. P. 273 a 302.

El mismo autor nos dice que las pruebas son medios que las partes tienen para lograr que el juez se cerciore de la veracidad de los hechos que le plantearon, y con ello que la sentencia que se dicte a su favorable

Nuestra legislación procesal vigente regula la prueba en su artículo 278 que señala: "Para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos puede el juzgador valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquiera cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley, ni sean contrarias a la moral"

Por lo cuál en materia de arrendamiento las partes podrán oponer todas las pruebas con las que pretendan demostrar al juez la verdad de los hechos que manifiestan, como fundatorios de su demanda o contestación para alcanzar una sentencia favorable.

La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, quiénes deben presentar a sus testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas, y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de alguna de las pruebas que les fueron admitidas, el juez, en auxilio del oferente, deberá expedir los oficios ó citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso el perito tercero en discordia, y los pondrá a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen en la audiencia de ley (artículo 960 fracción I del Código en mención).

Lo anterior tiene como finalidad un procedimiento ágil y expedito, por lo cual a las partes corresponde preparar las pruebas que ofrezcan, presentando a los testigos, peritos y las demás pruebas que ofrezcan.

Dicha obligación no se sustituye en caso de que tengan imposibilidad de preparar las pruebas y la demuestre al Juzgador, pues las partes deberán recoger los oficios y citaciones respectivas, cuando el juez los ponga a su disposición y entregarlos o presentarlos a quiénes correspondan; hecho lo anterior, el oferente habrá de exhibir ante el juzgador las copias de dichos oficios y citaciones con los signos o sellos que demuestren su recepción con las anotaciones respectivas, antes de la fecha fijada para la celebración de la audiencia de ley.

En el supuesto de que no obstante la gestión realizada por el oferente de la prueba, no se haya dado respuesta concreta al oficio del Juez, el oferente debe de manifestarlo antes de la celebración de la audiencia, para que no se deseche la probanza por causas imputables a la parte que ofreció la prueba. Sirve de base la tesis jurisprudencial titulada "ARRENDAMIENTO. EL DECRETO DE CATORCE DE JULIO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, POR EL QUE, ENTRE OTROS, FUERON REFORMADOS LOS ARTÍCULOS 960, FRACCIÓN I, Y 961 DEL TÍTULO DÉCIMO SEXTO BIS, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, NO ES LIMITATIVO DE LA GARANTÍA DE AUDIENCIA Y DEFENSA".- la cuál puede ser consultada en el Semanario Judicial de la Federación, Novena Época, Tomo V, Página 8, enero de 1997.

## 2.2.6. AUDIENCIA DE LEY

Para Millan Roberto Wyness la audiencia es "el más destacado de los principios acaso sea el concepto de que han de ser oídas ambas partes; el principio de la audiencia bilateral (Grundsatz des beider seitigen Gehoers) Inseparable en absoluto de la administración de justicia organizada".<sup>38</sup>

<sup>38</sup> MILLAR, ROBERTO, Wyness. *Los principios formativos del Procedimiento Civil*, Traducción del inglés y notas por la Dra. Catalina Grossmann, prof. De Eduardo J. Couture, Ediar, Buenos Aires, 1945. P. 45

La audiencia de ley se llevarán a cabo observando las siguientes reglas: Será pública; El secretario, bajo la vigilancia del juez, hará constar el día, lugar y hora en que principie la audiencia, así como la hora en que termine; No se permitirá interrupción de la audiencia por persona alguna, sea de los que intervengan en ella o de terceros ájenos a la misma. El juez esta facultado para reprimir los hechos de interrupción con medios de apremio o correcciones disciplinarias además de ordenar la expulsión con uso de la fuerza pública de aquél o aquéllos que intenten interrumpirla como lo expresa el artículo 59 de la ley procesal en mención.

Una vez que el tribunal lleve la audiencia pública el día y hora señalados para tal efecto, llamará el secretario de acuerdos a los litigantes, peritos, testigos y demás personas que deban intervenir por disposición de la ley, y determinará quiénes deben de estar presentes en el juzgado, y quiénes en un lugar separado, para que con posterioridad se introduzcan en el salón.

La audiencia se celebrará concurran o no las partes, los testigos, peritos, y abogados, tal como lo dispone el artículo 387 del ordenamiento legal invocado.

Es así, que la audiencia de ley se celebrará el día y hora señalado para tal efecto, dicha audiencia tendrá verificativo con las partes o sin ellas, estando preparadas las pruebas o no lo estén.

En la audiencia de ley el juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición.

En el caso de no lograr el acuerdo entre las partes, se pasará al desahogo de las pruebas que fueron admitidas, estén o no preparadas, si sucede lo primero, se desahogarán las probanzas, las partes alegarán lo que a su interés convenga y el juez dictará la resolución que corresponda.

Para el caso de que no estén preparadas las pruebas, se dejarán de recibir, y se declararán desiertas por causas imputables al oferente (es decir, siempre que sean por culpa del oferente) y la audiencia continuará, pues no podrá suspenderse ni diferirse en ningún caso, por la falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas, siempre y cuando la parte interesada no prepare la prueba de que se trate, al no presentar a los testigos, a los peritos o aquellas pruebas que le hayan sido admitidas por el Juzgador o cuando habiendo manifestado imposibilidad para ello, no hubiere recogido los oficios o citaciones con la debida oportunidad, no obstante que se les puso a su disposición, o bien no demuestre que los entregó a quien debía hacerlo, que no lo hizo oportunamente, o bien, que no se le entregaron las probanzas, pese a sus gestiones, como se desprende del artículo 961 fracción II, del Código Adjetivo, según el cual el juez dejará de recibir las pruebas y las declarará desiertas por causas atribuibles a la oferente.

Por lo que al no haber más pruebas pendientes por desahogar, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el Juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

Siendo que nuestro trabajo se refiere a la fracción III del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles en el Distrito Federal, que dispone que la sentencia debe dictarse de inmediato por el juzgador, provocando que el juzgador, no pueda, analizar detalladamente los medios de pruebas que ofrecieron las partes para acreditar sus pretensiones, y por la premura dicte sentencias deficientes por que la ley no le concede un término prudente para que dicte la resolución.

## CAPÍTULO 3

### LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

En virtud de que todo proceso persigue alcanzar un fin el cuál es la sentencia, en este capítulo señalaremos el concepto de sentencia en su aspecto general, sus requisitos de forma y fondo en que debe fundarse y motivarse toda resolución apegada a los principios procesales.

Es así que, una vez que se desahogaron todas las pruebas ofrecidas por las partes y admitidas por el juzgador, en la audiencia de ley, se pasará al periodo de alegatos, en la práctica se acostumbra asentar en el acta, que las partes alegaron lo que a su derecho convino, sin que se especifique cuáles fueron en concreto los argumentos que realizaron.

Para Becerra Bautista los alegatos: "son las argumentaciones jurídicas tendientes a demostrar al tribunal la aplicación de la norma abstracta al caso controvertido, con base en las pruebas aportadas por las partes."<sup>39</sup>

Eduardo Pallares define a los alegatos como: "la exposición razonada, verbal o escrita, que hace el abogado para demostrar, conforme a derecho, que la justicia asiste a su cliente..."<sup>40</sup>

En los juicios ordinarios civiles, pasado el término de alegatos se citará a las partes para oír sentencia.

Ovalle Favela define que la citación para sentencia es: "el acto procesal en virtud del cual el juzgador, una vez formulados los alegatos o concluida la

<sup>39</sup> BECERRA BAUTISTA, José. *El Proceso Civil en México*, 8ª ed. Porrúa, México, 1980. P. 151.

<sup>40</sup> PALLARES, Eduardo. *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, 25ª ed. Porrúa México, 1999, P. 79

oportunidad procesal para hacerlo, dá por terminada la actividad de las partes en el juicio y les comunica que procederá a dictar sentencia.<sup>41</sup>

El plazo que tienen para dictar y mandarla publicar en el Boletín Judicial, la sentencia definitiva es de quince días contados a partir de la citación para sentencia como los dispone el artículo 87 del Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Los efectos de la citación para sentencia son los siguientes:

Primero. Dar por terminada la actividad procesal de las partes en primera instancia, por lo tanto ninguna de las partes podrá formular nuevas pruebas ni alegatos.

Segundo. Las partes no podrán recusar al juzgador, ya que como lo señala el artículo 179 del Código adjetivo local, la recusación puede interponerse desde el escrito de contestación a la demanda y hasta antes de diez días de dar principio la audiencia de ley, sin embargo si después de la citación para sentencia, se cambia la persona física que funge como juez, se tienen que hacer saber a las partes de dicho cambio como lo señala el artículo 115 del ordenamiento legal en cita.

Tercero. Después de la citación, ya no opera la caducidad de la instancia, pues sólo puede operar de pleno la caducidad de la primera instancia desde el emplazamiento y hasta que concluya la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia como lo señala el artículo 137 Bis de Código antes mencionado.

Cuarto. El juez debe pronunciar la sentencia definitiva dentro del plazo señalado en el artículo 87, del cual se ha hecho referencia anteriormente.

---

<sup>41</sup> OVALLE FAVELA. José. *Derecho Procesal Civil*, 8ªed. Oxford University Press, México, 1999, P. 82

El juez puede decretar diligencias para mejor proveer como lo dispone el artículo 279 del Código de Procedimientos Civiles que: "Los tribunales podrán decretar en todo tiempo, sea cual fuera 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..."

En materia de arrendamiento una vez que se ha pasado el periodo de alegatos se procederá a dictar de inmediato la sentencia definitiva, como lo dispone el artículo 961 del Código procesal en consulta.

### 3.1. CONCEPTO

Siendo la sentencia una forma normal de terminar el proceso, señaláremos en primer término, la definición en general.

Para Eduardo Pallares la sentencia es: "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".<sup>42</sup>

Asimismo, citando a otros autores que definen dicho concepto dentro de los cuales se encuentran:

Ugo Rocco dice: "la sentencia es el acto, por el cual el Estado, a través del órgano jurisdiccional destinado a tal fin (¿a cual fin?), al aplicar la norma al caso concreto, declara que la tutela jurídica concede el derecho objetivo a un interés determinado".<sup>43</sup>

Chiovenda la define como "la resolución del juez que, acogiendo o rechazando la demanda, afirma la existencia o la inexistencia de una voluntad

<sup>42</sup> PALLARES, Eduardo. *Derecho Procesal Civil*, 13ª ed. Porrúa México, 1989. P. 430

<sup>43</sup> PALLARES, Eduardo. *Diccionario de Derecho Procesal Civil*. Op. Cit. P. 724.

concreta de la ley, que garantiza un bien, o lo que es igual, respectivamente, la inexistencia o existencia de una voluntad de la ley que le garantice un bien al demandado”<sup>44</sup>

Ovalle Favela señala que: “Couture distingue dos significados de la palabra sentencia; como el acto jurídico procesal y como documento. En el primer caso la sentencia es el acto procesal que emana de los agentes de la jurisdicción y mediante el cual deciden la causa o punto sometido a su conocimiento. A su vez, como documento, la sentencia es la pieza escrita, emanada del Tribunal, que contiene el texto de la decisión emitida”.<sup>45</sup>

El mismo autor hace mención que para Alcalá-Zamora la sentencia “es la declaración de voluntad del juzgador acerca del problema de fondo controvertido u objeto del proceso”.<sup>46</sup>

Becerra Bautista, define a la sentencia en general como: “la resolución del órgano jurisdiccional que dirime, con fuerza vinculativa, una controversia entre partes”.<sup>47</sup>

Por lo que en términos generales podemos señalar que la sentencia es la resolución emitida por el juez la cual resuelve sobre litis sometidas a su conocimiento.

Pasando a una definición mas concreta, el autor que antecede define a la sentencia definitiva en primera instancia como: “la resolución formal vinculativa para las partes que pronuncia un tribunal de primer grado, al agotarse el procedimiento, dirimido los problemas adjetivos y substantivos por ellas controvertidos”.<sup>48</sup>

---

<sup>44</sup> ídem.

<sup>45</sup> OVALLE FAVELA, José. Op. Cit. P. 186.

<sup>46</sup> ídem.

<sup>47</sup> BECERRA BAUTISTA, José. Op. Cit. P.171.

<sup>48</sup> ídem.

La Suprema Corte ha establecido que por sentencia definitiva debe entenderse la que dirime el punto principal de la controversia, estableciendo el derecho en vista de la acción y de las excepciones que hayan motivado la litis contestatio. Tomada de la tesis jurisprudencial titulada "SENTENCIA DEFINITIVA - Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época, Instancia: Pleno, Tomo XXII, Página 810.

Por último para Louzan De Solimano, Nelly, la sentencia "es una norma jurídica individual creada por el órgano jurisdiccional para dar solución a un caso concreto.

Al dictar sentencia un Juez aplica una norma jurídica a un caso particular y crea una norma individual. La tarea del magistrado no es puramente mecánica, no es un mero instrumento de medio que se limita a adecuar la norma en un caso concreto; es un ser conciente, libre y responsable al cual se le ha encargado la defensa, no del derecho establecido, sino del supremo valor social que es la justicia".<sup>49</sup>

De todas Las definiciones antes mencionadas, señaláremos la siguiente definición. La sentencia definitiva de primera instancia, es la resolución emanada del órgano jurisdiccional que pone fin al proceso en primera instancia, resolviendo sobre los hechos controvertidos

### 3.2. CLASES DE SENTENCIAS.

Las clasificaciones realizadas son numerosas y variadas por lo que a continuación primero señaláremos la clasificación que señala Becerra Bautista:

---

<sup>49</sup> LOUZAN DE SOLIMANO, Nelly. *Derecho Civil Parte General / Nelly Louzan de Solimano, Nelida E. Tricavelli; con la colab. De Luis Reinado Fernández Desalma*. Buenos Aires, 1991. P.36

1. Las que resuelven relaciones judiciales procesales, este tipo de sentencias, al decir sobre las relaciones jurídicas procesales, cierra un estadio o grado del proceso y no deciden definitivamente la litis, Ugo Rocco dice que en estos casos el juez pone fin al proceso, sin decidir la relación jurídica material, que queda imprejuzgada y puede, por tanto, ser de nuevo sometida al examen del juez iniciando otro procedimiento<sup>50</sup>. Ejemplo en los juicios ordinarios se oponen excepciones de falta de cumplimiento del plazo, o de la condición a que esté sujeta la obligación, se reserva para ser resuelta en la sentencia definitiva, el juez en cumplimiento del artículo 81, del Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal, debe resolver estas cuestiones procesales y lo debe hacer antes de entrar al fondo del problema.

2. Las que resuelven relaciones jurídicas substanciales, este tipo de sentencia son las que resuelven definitivamente la litis planteada ante el juzgador y versa sobre la relación material o substancial. Así el derecho sustantivo por la norma abstracta, tiene plena vigencia en un caso concreto controvertido. A través de este tipo de sentencia se asegura esa tutela a quien tiene un derecho sustantivo reconocido por el legislador.

Como puede verse, el interés del estado no concluye con crear el órgano jurisdiccional ya que su interés fundamental es hacer justicia, dar la razón a quién la tiene, reconocer los derechos subjetivos y los intereses legítimos de las partes en litigio. Ya que el derecho de acción es el poder instrumental para provocar el ejercicio de la función jurisdiccional, es decir, para conseguir la satisfacción del interés jurisdiccional protegido por el legislador, debe existir una correlación entre la sentencia definitiva substancial dictada y la acción ejercitada, ya que al dictarse la resolución por un lado satisface el interés de las partes, y por el otro, satisface el interés público estatal de respetar la ley y el orden jurídico normativo en los casos controvertidos.

---

<sup>50</sup>BECERRA BAUTISTA, José. Op. Cit. P. 194.

3. Las sentencias declarativas, tienen por objeto determinar la voluntad de la ley con relación al objeto deducido en juicio por las partes, y agotar su contenido cuando determina la voluntad de la ley en el caso concreto.

Para Chiovenda, la sentencia declarativa es la que se limita a declarar una voluntad concreta de ley. Ejemplo la declaración de nulidad del testamento otorgado sin formalidades legales (artículo 1491 Código civil para el distrito Federal)

4. Las sentencias constitutivas, es aquella que crea situaciones jurídicas nueva precisamente derivadas de la sentencia.

Las características de estas sentencias son:

Que por virtud de la sentencia, nace un nuevo estado de derecho que concluya uno preexistente.

Que dichos efectos no pueden ser engendrados de otra manera, porque así lo exige la ley o para vencer la resistencia del demandado, un ejemplo de sentencia es la que rescinde un contrato.

5. La sentencia de condena, "es la que, además de contener la voluntad de la ley en un caso concreto, impone a una de las partes una condena determinada, debido a la actuación de la sentencia potencial que contienen la norma abstracta".<sup>51</sup>

El derecho objetivo, no sólo prescribe conductas, sino que a la vez crea sanciones en contra de quienes no realicen conductas prescritas o no respeten la facultad derivada de la conducta prevista a favor del titular del derecho. La parte sancionadora le corresponde al órgano Estatal, a través de actos de coacción. En el supuesto de que los sujetos de la norma ejecuten actos contrarios a la conducta

---

<sup>51</sup> *Ibidem* P. 197.

prescrita por la norma, es así que el juez, una vez declarada la existencia de la norma o comprobada la violación de la ley, atribuye al vencedor los medios necesarios para obtener la realización del derecho, aún contra la voluntad de la contraparte. Tal es el caso de las sentencias de terminación de un contrato de arrendamiento en la cual, se condena al demandado a desocupar y entregar a la parte actora el inmueble arrendado apercibido que de no desocuparlo, se lanzará de la misma, y de ser necesario, se hará uso de la fuerza pública para tal efecto.

La característica de esta sentencia está en la posibilidad de que el vencedor pueda obtener, ante la falta de cumplimiento voluntario del demandado, la ejecución forzosa.

6. Impugnables y no impugnables, ésta clasificación se basa en la posibilidad que existe de impugnar a la sentencia definitiva, mediante el ejercicio de algún recurso. Así, las sentencias son impugnables cuando pueden ser combatidas por los recursos ordinarios de apelación o de revisión. Por su parte las no impugnables, son las que no pueden ser revocadas o modificadas mediante esos recursos.

El artículo 427 del Código adjetivo local, establece que las sentencias ya no pueden ser recurridas, y que causan ejecutoria por declaración judicial las cuales son:

Las sentencias consentidas expresamente por las partes o por sus mandatarios en términos del cuarto párrafo del artículo 112 del ordenamiento legal antes citado;

Cuando hecha la notificación en forma, no se interpone el recurso de apelación en el término de nueve días señalados en el artículo 692 del código procesal local.

Cuando interpuesto el recurso, no se continúe en forma y términos legales o se desistió del recurso la parte apelante.

La impugnación de la sentencia constituye el supuesto formal de la cosa juzgada.

En segundo lugar, mencionaremos la clasificación, realizada por Eduardo Pallares de la siguiente forma:

*“Sentencias contradictorias*, son aquellas que se pronuncian en un proceso en que habido contradicción y defensa del demandado;

*Sentencia en rebeldía*, las contrarias a las anteriores o sea cuando el juicio se ha seguido en rebeldía del demandado o del actor;

*Sentencia definitiva*, las que deciden la cuestión principal que se ventila en el juicio o sea las pretensiones formuladas en la demanda y en las defensas del demandado;

*Incidentales o interlocutorias*, las que deciden alguna cuestión incidental surgida durante el proceso;

*Procesales*, las que resuelven sólo cuestiones del procedimiento.

*Sentencias de fondo o substanciales*, las que deciden las cuestiones litigiosas planteadas en la demanda y contestación.

*Sentencias Totales*, las que resuelven todo el litigio sin dejar ninguna cuestión pendiente.

*Sentencias parciales*, las contrarias de las anteriores.

*Puras y simples*, las que resuelven las cuestiones legítimas sin someter la decisión a ninguna condición o reserva.

*Condicionales*, es la sentencia que subordina los efectos de la decisión contenida en ella, a un acontecimiento futuro e incierto.

*Sentencia con reserva*, las que absuelven o condenan al demandado, reservando los derechos del actor o del propio demandado respectivamente, para que los ejerciten en juicio diverso. Tales las que conforme a nuestro Código se dictan en los juicios ejecutivos, cuando se declara improcedente la acción ejecutiva o en los juicios orales cuando ha sido objetado de falso un documento.

*Sentencia constitutiva*, es la sentencia que da nacimiento a una nueva relación jurídica, que sólo por virtud de la sentencia puede nacer o terminar una relación jurídica preexistente.

*Sentencia de condena*, es la que declara procedente una acción de condena. Por tanto, los dos conceptos, el de sentencia de condena y de acción de condena, son correlativos y no se pueden entender uno sin comprender el otro.

*Sentencias preservativas*, las que declaran proceden una acción cautelar.

*Sentencia arbitral*, las que pronuncian los jueces arbitrales. Se llaman también laudos.

*Sentencias complementarias*, las que son pronunciadas por el tribunal, y resuelven cuestiones que el inferior decidió omitir.

*Sentencias provisionales*, las que no ha alcanzado la autoridad de la cosa juzgada, y producen efectos jurídicos provisionales que podrán ser modificadas en

otro proceso. Tales son las que se pronuncian en cuestiones de alimentos, interdicciones, juicios de posesión provisional, pérdida de la patria potestad, declaración de herederos, aprobación de inventarios en las sucesiones y jurisdicción voluntaria.

*Sentencias dispositivas*, aquellas en que el juez crea la norma aplicable al caso concreto por no existir disposición legal que a él concierna.

*Sentencia de pura declaración*, son aquellas cuya decisión consiste en una mera declaración o accertamiento del derecho o de determinadas condiciones de hecho.

*Sentencias anulables*, las que teniendo un vacío legal pueden ser declaradas nulas mediante un recurso o una acción<sup>52</sup>

Con lo anterior, queda en evidencia la gran variedad de la clasificación de las sentencias, sin embargo para nuestro estudio solo nos importa la sentencia definitiva en primera instancia, en virtud de que ésta, es la que pone fin al procedimiento, y en materia de arrendamiento el juez debe dictarse de inmediato dicha resolución, una vez que se desahoguen las pruebas y las partes hayan alegado lo que a su derecho corresponda como lo dispone la fracción III del artículo 961 del Código de Procedimientos civiles.

### **3.3. PRESUPUESTOS PROCESALES PREVIOS A LA SENTENCIA.**

Los presupuestos procesales previos a la sentencia los define Ovalle Favela, diciendo que "son todas aquellas condiciones necesarias para la

---

<sup>52</sup>. PALLARES, Eduardo. *Diccionario de Derecho Procesal Civil*. Op. Cit. P. 730.

regularidad del desarrollo del proceso, sin cuya satisfacción el juzgador no debe pronunciar sentencia de fondo sobre la pretensión litigiosa".<sup>53</sup>

El mismo autor señala que dentro de las "condiciones de regularidad del desarrollo del proceso se pueden mencionar la selección de la *vía procesal*, o tipo de juicio adecuado al litigio, la verificación del *emplazamiento* en los términos de ley, el otorgamiento de *oportunidades probatorias* adecuadas a las partes y la no existencia de la *caducidad de la instancia*".<sup>54</sup>

De éstos presupuestos procesales previos a la sentencia, los defectos concernientes a la vía procesal o tipo de juicio se puede denunciar mediante la excepción de improcedencia de la vía (la cual fue analizada en el capítulo anterior, así como la caducidad de la instancia y el emplazamiento).

Los defectos del emplazamiento se denuncian por medio de un incidente de nulidad de actuaciones, la caducidad de la instancia por una promoción para declarar la misma, y los demás por medio de impugnaciones.

El juzgador puede de oficio estudiar los presupuestos procesales previos a la sentencia, con el fin de ordenar que los defectos de los mismos, sean subsanables, si éste es posible, o bien si no son subsanables, declarar la existencia, en este caso se extingue el proceso, por lo cual no se llega a la sentencia de fondo, un ejemplo sería la caducidad de la instancia.

El emplazamiento es una cuestión de orden público, que puede examinar el juzgador de oficio, en cualquier etapa procesal del procedimiento, si se emplazó defectuosamente al demandado, no es posible dictar sentencia definitiva.

---

<sup>53</sup> OVALLE FAVELA, José. Op. Cit. P. 84.

<sup>54</sup> *idem*.

Nuestro código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, señala en el artículo 271, tercer párrafo lo siguiente: "...Si el juez encontrara que el emplazamiento no se hizo conforme a la ley mandará reponerlo..."

Asimismo, si el juzgador observara alguna omisión en la substanciación del procedimiento, después de la audiencia previa y de conciliación podrá ordenar que se subsane, para el efecto de regularizar el procedimiento, con el limitante que no podrá revocar sus propias determinaciones, como lo señala el artículo 272-G del Código en comento.

Por lo cual, siendo los presupuestos previos a la sentencia, todas aquellas condiciones necesarias para la regularidad del desarrollo del proceso, deben ser analizadas por el juzgador y si no se cumplen con dichas condiciones el juzgador no debe pronunciar la sentencia de fondo sobre la pretensión litigiosa.

### **3.4. REQUISITOS DE LA SENTENCIA.**

Las sentencias o resoluciones definitivas contienen como lo señala Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga, dos clases de requisitos en las sentencias: los requisitos externos o formales y los requisitos esenciales o sustanciales, los cuales estudiaremos a continuación.

Los requisitos externos o formales son las exigencias que establecen las leyes sobre la forma que debe revestir la sentencia como documento. De Pina y Castillo Larrañaga habla de la estructura de la sentencia, en cuanto forma de redacción y requisitos formales que ésta debe tener. Refiriéndose estos requisitos a los artículos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, los autores señalados listan los siguientes requisitos externos para las sentencias:

"a) Estar redactadas como todos los documentos y resoluciones judiciales, en español (artículo 56).

b) Contener la indicación de lugar, fecha y juez o tribunal que la dicte; los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litigan, y el objeto del pleito (artículo 86).

c) Llevar las fechas y cantidades escritas con letra (artículo. 56).

d) No contener raspaduras ni enmiendas, poniéndose sobre las frases equivocadas una línea delgada que permita su lectura, salvándose el error al final con toda precisión (artículo 57).

e) Estar autorizadas con la firma del juez o magistrado que dictaron la sentencia (artículo 80)".<sup>55</sup>

Es importante mencionar que el artículo 56 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, fue reformado el 24 de mayo de 1996, sin embargo sigue conservando lo señalado anteriormente.

En virtud de que en la fracción I señala que: "Todos los recursos de las partes y actuaciones judiciales deberán escribirse en español...".

Mientras que en la fracción III del mismo ordenamiento legal invocado dispone: "En las actuaciones judiciales, las fechas y cantidades se escribirán con letra, y no se emplearán abreviaturas, ni rasparán las frases equivocadas, sobre las que sólo se podrán una línea delgada que permita la lectura salvándose al final del documento con toda precisión el error cometido."

---

<sup>55</sup> DE PINA, Rafael y CASTILLO LARRAÑAGA, José. *Instituciones de Derecho Procesal Civil* 6ª ed. Porrúa, México 1963, PP. 298 y 299.

Asimismo en relación al requisito externo señalado en el inciso d), es importante señalar que este artículo también fue reformado el veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y seis, y ahora no se encuentra contenido en el artículo 57 del Código de Procedimientos civiles, sino se encuentra actualmente contenido en la fracción III del artículo 56 del Ordenamiento legal invocado.

La resolución de primera instancia debe ser autorizada por el juez y secretario, ya que después de firmar la sentencia, el juez, no podrá modificar la misma, pero sí aclarar algún concepto o suplir cualquier omisión que la resolución contenga sobre punto discutido en el juicio.

La aclaración se podrá hacer de oficio dentro del día hábil siguiente al de su publicación o bien por petición de parte presentada al día siguiente de su notificación, como lo establece el artículo 84 del Código de Procedimientos Civiles.

Además de los requisitos anteriores la sentencia deberá contener una exposición de los hechos acontecidos, durante el procedimiento, es decir la síntesis de los puntos cuestionados a través de la demanda, contestación de las pruebas rendidas, así como las consideraciones jurídicas aplicables tanto legales como doctrinales.

Los requisitos esenciales o substanciales, los mismos autores señalan que los requisitos, esenciales de toda sentencia son los siguientes:

- a) Congruencia;
- b) Motivación y;
- c) Exhaustividad

a) Congruencia de la sentencia. Por congruencia ha de entenderse aquel principio normativo, dirigido a delimitar las facultades resolutorias del órgano jurisdiccional, por el cual debe existir identidad entre lo resuelto y lo controvertido,

oportunamente, por los litigantes, y en relación con los poderes atribuidos en cada caso, al órgano jurisdiccional, por el ordenamiento jurídico.

Es decir, la congruencia debe entenderse como una correspondencia o relación entre lo aducido por las partes y lo considerando y resuelto por el tribunal. Por lo tanto, si esa correspondencia se encuentra en las sentencias, entonces puede decirse que reúnen el requisito de congruencia; por el contrario, si la sentencia se refiere a cosas que no han sido materia del litigio, ni de las posiciones de las partes será incongruente.<sup>56</sup>

El artículo 81 del Código adjetivo local señala el requisito de congruencia ya que dispone que las sentencias deban ser claras precisas y congruentes con las demandas y demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito condenando o absolviendo al demandado y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate.

b) **Motivación de la sentencia** "la motivación de la sentencia consiste en la obligación del tribunal de expresar los motivos razones y fundamentos de su resolución. En el régimen jurídico mexicano la motivación y fundamentación de los actos no es exclusiva de los órganos judiciales, sino que se extiende a toda autoridad, al disponer la constitución que:

Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente que funda y motiva la causa legal del procedimiento."<sup>57</sup> Que se encuentra establecido en el artículo 16 de la Constitución Política de los estados Unidos Mexicanos, en el cual se esta consagrando el derecho de todo gobernado a que cualquier acto de auto de autoridad, como ejemplo que se dicte una orden de aprehensión, el cual además de emanar de una autoridad competente, entraña la obligación para está, de motivar y fundamentar sus actos lo que debe ser entendido en el sentido de

<sup>56</sup> GÓMEZ LARA, Cipriano. *Teoría General del Proceso*. 9ª ed. Harla, México 1998, P. 295.

<sup>57</sup> GÓMEZ LARA, Cipriano. *Op. Cit.* PP.295 y 296.

que la propia autoridad está obligada a expresar los preceptos o principios jurídicos en los que funde su actuación y los motivos o razones que lleven a la autoridad a aplicar ese principio jurídico al caso concreto.

c) Exhaustividad de la sentencia. “una sentencia exhaustiva, es aquella que haya tratado todas y cada una de las cuestiones planteadas por las partes, sin dejar de considerar ninguna. Es decir el y tribunal al sentenciar debe agotar todos los puntos aducidos por las partes y referirse a todas y cada una de las pruebas rendidas.

La sentencia no será exhaustiva cuando deje de referirse a algún punto, a alguna argumentación, a alguna prueba, en otras palabras, al dictarse una sentencia, debe tenerse mucho cuidado en examinar los puntos relativos a la afirmación y argumentación de las partes y a las pruebas rendidas, hasta agotarlas todas<sup>58</sup>.

Seguiremos con nuestro estudio, y pasemos ahora al análisis de la estructura formal de la sentencia.

### **3.5. ESTRUCTURA FORMAL DE LA SENTENCIA.**

Dentro de la parte formal de toda sentencia, advierte cuatro partes, las cuales son: 1. El preámbulo; 2. Los Resultados; 3. Los Considerandos y 4. Los Puntos Resolutivos, los cuales estudiaremos en seguida:

1. El preámbulo; Es aquella parte de la sentencia en que deben señalarse datos que sirvan para identificar plenamente el asunto, tales como la fecha, el lugar, los nombres de las partes y la identificación del tipo de proceso en que se

---

<sup>58</sup>GÓMEZ LARA, Cipriano. Op. Cit. P. 296.

está dando la sentencia, para lo cual señalaremos un ejemplo que puede ser consultado en el anexo número 1

A continuación, debe hacerse en párrafos separados y numerados que principiarán con la palabra resultando.

2. Los Resultandos; Estos son simples consideraciones de tipo histórico. En ellos se relatan los antecedentes de todo el asunto referido la posición de cada una de las partes, sus afirmaciones, los argumentos que esgrimió, así como la serie de pruebas que las partes han ofrecido y su mecánica de desenvolvimiento, mismos que pueden ser consultados a manera de ejemplo en el anexo número 2.

También, en párrafos separados y numerados que principiarán con la palabra considerando, se apuntara la otra parte de la sentencia.

3. Los Considerandos; Estos son la parte medular de la sentencia: Es aquí donde, después de haberse relatado en la parte presente toda la historia y todos los antecedentes del asunto, se llega a las conclusiones y a las opiniones del tribunal, resultado de la confrontación entre las pretensiones y las resistencias, y también a través de la luz que las pruebas hayan arrojado sobre la materia de la controversia, por lo cual estableceremos el siguiente ejemplo que puede ser observado en el anexo número 3.

Y por último igualmente, por párrafos separados y numerados se pasa a los puntos resolutivos.

4. Los Puntos Resolutivos; Estos son la parte final de toda sentencia, en estos se precisan en forma muy concreta si el sentido de la resolución es favorable al actor o al demandado, si existe condena y cual es el monto, y se precisan los plazo para que se cumpla la sentencia, señalando un ejemplo que puede ser consultado en el anexo número 3.

En la práctica jurídica las sentencias contienen las cuatro partes antes señaladas, a pesar de que el artículo 82 del Código adjetivo local, señala que basta que el juez apoye sus puntos resolutive en preceptos legales de acuerdo al artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por lo que se ha abolido toda forma antigua de las sentencias.

Siendo las sentencia que pone fin al procedimientos, está deben ser claras, precisas y congruentes con la demanda, contestación y las demás pretensiones deducidas por las partes, en dicha resolución, el juez debe condenar o absolver al demandado y resolviendo todos los puntos litigiosos que haya sido objeto del procedimiento.

La sentencia debe contener el lugar, fecha y juez que la emitió, los nombres de las partes y el carácter con que litigaron, además del objeto de la litis, asimismo, estar firmada por el juez y autorizada por el secretario de acuerdos.

Después del estudio realizado a la sentencia definitiva, nos parece incongruente la fracción III del artículo 961 del código de Procedimientos Civiles por los razonamientos que a continuación señaláremos.

## **CAPÍTULO 4**

### **LA NECESIDAD DE REFORMAR LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 961 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.**

En las relaciones del que hacer cotidiano, resulta normal que surjan una serie de controversias entre los entes morales y físicos, que en un momento dado requieren de la intervención del juzgador para la resolución de éstas; el juzgador deberá oír a las partes, y para poder conocer la verdad puede auxiliarse de cualquier medio de prueba que en su momento ofrecieron las partes.

Es evidente que las pruebas que ofrecen las partes involucradas en el litigio están destinadas precisamente a comprobar los hechos, sucesos o actos que incurrieron tanto la parte actora, como la demandada, además de que con ellas los litigantes tratan de crear convicción en el juzgador para obtener una sentencia favorable.

Las partes buscan en ella, un elemento más para crear convicción en el juzgador o para desvirtuar alguna situación dada.

Es por ello, que el juez debe apreciar en su conjunto las pruebas ofrecidas por las partes para llegar a emitir una resolución apegada a derecho.

Por lo que resulta necesario establecer un término para que el juzgador pueda hacer un buen análisis de cada expediente, la fracción III del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no concede un plazo para realizar un análisis serio de cada caso concreto, provocando que el juzgador

dicte la sentencia, en muchos de los asuntos, al vapor, debido a que tiene que dictar la sentencia inmediatamente.

Si el juez analizará detalladamente las prestaciones y los medios de prueba que fueron ofrecidas por las partes para acreditar su acción y sus excepciones o defensas, tendría una mayor imparcialidad para resolver la litis planteada, y las partes obtendrían por consecuencia un beneficio, es por ello que continuaremos nuestro estudio en este sentido.

#### **4.1. CRÍTICA A LA FRACCIÓN III DEL ARTÍCULO 961 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.**

Iniciaremos este punto, manifestando que no es posible jurídicamente comparar el grado de importancia que otorga el legislador entre un auto y una sentencia definitiva en un procedimiento, en virtud de que, para el dictado de un proveído, el legislador ha señalado un plazo que está contenido en el artículo 89 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que señala: "...los autos deben dictarse y mandarse notificar por publicación en el Boletín Judicial, dentro del plazo de tres días siguientes a las veinticuatro horas en que el secretario de acuerdos forzosamente de cuenta ...".

Mientras que para dictar una sentencia definitiva en materia de arrendamiento, el legislador no concede ningún plazo, ya que la fracción III del artículo 961 del Código adjetivo local dispone que: "Desahogadas las pruebas, las partes, alegarán lo que a su derecho convenga y el Juez dictará de inmediato la resolución correspondiente".

Queda claro, que erróneamente para el legislador es más importante el dictado de un auto, que el de una sentencia definitiva, lo cual resulta incongruente, ya que la sentencia, es el acto en virtud del cual el juez pone fin al procedimiento,

aplicando la norma jurídica al caso concreto al hecho controvertido, por medio de la cual, condena o absuelve al demandado, y tiene que resolver sobre todos los puntos controvertidos señalados por las partes, mientras que un auto es una resolución de mero trámite.

Como se puede observar, el legislador no proporciona el tiempo necesario para el estudio del expediente, y se dicte una sentencia definitiva estrictamente apegada a derecho, ya que debe existir una relación entre lo aducido por las partes y lo resuelto por el tribunal, además de que el juzgador tiene la obligación de expresar los motivos, razones y fundamentos que utilizó para dictar la sentencia definitiva.

Asimismo, en grado comparativo tenemos que para el legislador, en el juicio ordinario civil otorga un término para dictar la sentencia definitiva, contenido en el artículo 87 del Código adjetivo local, que dispone que las sentencias definitivas se dictarán y se mandarían notificar por publicación en el Boletín Judicial dentro de los quince días siguientes a la citación de la misma, y en el caso de que el juez tuviera que examinar documentos voluminosos para dictar la resolución correspondiente, se le otorga un término de ocho días más para tal fin.

Pero en los juicios de controversia de arrendamiento inmobiliario, insistimos, la sentencia definitiva se tiene que dictar de inmediato una vez que se desahogaron las pruebas y las partes alegaron lo que a su derecho convino, lo que se entiende que terminando la audiencia de ley se pasan los autos al Juez para que de inmediato dicte la resolución correspondiente.

Como puede verse, se pudiera pensar que el legislador menosprecia la materia de arrendamiento, quizá por creerla menos importante y más fácil de resolver.

Sin embargo, el legislador a través del tiempo y debido a que han surgido grandes conflictos entre arrendadores y arrendatarios, por el arrendamiento de un inmueble, los cuales se incrementan día con día, y obligan a las autoridades y a los particulares a buscar soluciones que los disminuyan, por lo que se han expedido diversas disposiciones para tratar de dar pronta solución a los problemas entre los arrendadores y arrendatarios que atañan a la población, dejando a un lado la seriedad del aspecto legal.

El Ejecutivo está preocupado por el problema de la vivienda, en 1985, realizó una reforma al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el sentido de que se adicionó al mismo, el Título Décimo Sexto Bis, denominado De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, correspondió los artículos 957 al 968 de dicho ordenamiento.

Con las mencionadas reformas de 1985 al Código adjetivo local, se dio la pauta para crear los juzgados de arrendamiento inmobiliario, al reformarse también la ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, en sus artículos 60 A, 60 B, 60 C, 60 D, 60 E y 60 F.

Por lo que desde ese año la competencia para conocer de los juicios en materia de arrendamiento quedó delimitada únicamente a los jueces de arrendamiento inmobiliario, como actualmente se encuentra contenido en el artículo 53 de la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Los juzgados de arrendamiento inmobiliario, fueron una respuesta a las necesidades de los habitantes de la Ciudad de México, ya que debido a los grandes problemas de la población que habían para resolver los conflictos, se pretende que al delimitar a los jueces de arrendamiento a resolver sobre una sola materia que de cuatro materias como son civil, mercantil, arrendamiento y de lo

concursal, que eran las que conocían los jueces de lo civil, y que dificultaba la imparcialidad de la justicia.

Esta reforma no fue suficiente para resolver los problemas de vivienda en el Distrito Federal, ya que la economía de casa-habitación y locales comerciales en renta, estuvo suspendido desde 1970, en virtud de que se habían paralizado la construcción de edificios para alquiler, debido a las reformas de 1932 realizadas al Código de Procedimientos Civiles, en dicho marco legal, el procedimiento en materia de arrendamiento, era más tardado, pues otorgaban una facilidad al inquilino irresponsable en menoscabo del arrendador, lo cual dió, como consecuencia que los arrendadores dejaran de rentar sus inmuebles, afectó la economía, al no traer nuevos ingresos, sino, por el contrario se paralizó el pago del impuesto predial al Gobierno del Distrito Federal.

Motivo por el cual, el legislador nuevamente dictó un decreto el 21 de julio de 1993, para poder activar el sector económico de casa-habitación y locales comerciales, que las disposiciones anteriores, lo tenía rezagado.

Para agilizar el procedimiento, se modificó la fracción VI del artículo 114 del Código adjetivo local, al eliminar el proceso de notificación personal que debería hacerse en el domicilio señalado por los litigantes, cuando la sentencia definitiva condenara al arrendador a desocupar el inmueble. Siendo evidente que al notificar la sentencia que condena al inquilino a desocupar el inmueble es suficiente para darle a conocer el sentido de la resolución emitida en cada caso, por lo que también se suprime el último párrafo del artículo 525 del ordenamiento legal invocado, que dispone que sólo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución, obligando la ley que rige además de la notificación de la sentencia, una distinta notificación para ejecutarla, dando una oportunidad para retardar la ejecución de la sentencia, y al suprimirse esas notificaciones personales se pretende que sea más fácil ejecutar la sentencia.

También se derogaron los artículos 489 al 499, del Código en comento relativos al Juicio Especial de Desahucio, para que las acciones correspondientes se ejerciten de acuerdo al procedimiento señalado en el Título Décimo Sexto Bis, de las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, para que una vez que sea admitida la demanda, se corra traslado de ella a la parte demandada, y se señale día y hora para la celebración de la audiencia de ley, en la que se desahogan la totalidad de las pruebas ofrecidas por las partes.

Para agilizar el procedimiento en materia de arrendamiento se dispuso que los autos y resoluciones apelables en esta materia, se resuelvan conjuntamente con la apelación a la sentencia definitiva, desaparece el derecho de preferencia del inquilino para el caso de venta del inmueble (derecho de tanto), y se reduce también el plazo para dar aviso de la terminación del contrato de 2 meses a 15 días.

Dichas reformas produjeron pánico entre los arrendatarios que integran la mayoría de los habitantes de la Ciudad de México, por lo que se llevaron diversas manifestaciones de protesta, que inclusive llegaron a paralizar toda la Ciudad, motivo por el cual el Presidente de la República de esa época, dio marcha atrás a las reformas, emitiendo un nuevo decreto, cuya publicación fue el 23 de septiembre de 1993, para prorrogar hasta el 19 de octubre de 1998 la entrada en vigor del decreto de 21 de julio de 1993, por lo que en materia de arrendamiento existían tres clases de procedimiento, pues, si el contrato fue celebrado antes del 19 de octubre de 1993 se tramitaban con la legislación anterior a dicho decreto, pero si el contrato es de local comercial sin importar la fecha se le aplican las reformas del citado decreto y, por último, si el contrato es celebrado después del 19 de octubre de 1993 si le corresponden las reformas.

Sin embargo, la prórroga a dicha reforma fue una solución para no causar que la población capitalina hiciera más conflictos, ya que los arrendatarios al reaccionar violentamente por dichas reformas, provocó lo que se dictaran los diferentes decretos citados, para que tales reformas no entraran en vigor y calmar los ánimos de los inquilinos, y fué hasta el 31 de diciembre del 2001 que entraron en vigor las reformas del 21 de julio de 1993, dejó un solo procedimiento para los juicios de controversia de arrendamiento.

Estos ejemplos de reformas, son suficientes para demostrar que el legislador ha cambiado el procedimiento en materia de arrendamiento y tratar de solucionar los conflictos relacionados con la vivienda, sin embargo, con algunas reformas se beneficia sólo a una de las partes, lo cual se advierte en la última reforma que se realizó en materia de arrendamiento, con fecha 16 de enero del 2003.

Por otra parte, cabe mencionar, que legislador al calificar con un grado mayor a la sentencia definitiva en materia civil, y un grado menor a una sentencia definitiva en materia de arrendamiento, comete un desequilibrio en la impartición de justicia, ya que en la práctica, tanto los jueces civiles como los de arrendamiento, reciben el mismo sueldo y tienen los mismos derechos y obligaciones. Por lo cual, no es procedente dicha diferencia entre el término que tienen uno y otro para dictar sus resoluciones.

Los jueces de arrendamiento también deben analizar los documentos y expedientes, para dictar la sentencia definitiva, es decir, que la vía seleccionada sea la correcta, que el tipo de juicio sea adecuado al litigio; que el emplazamiento se haya realizado en los términos de ley, que no exista caducidad en la instancia, lo que son los presupuestos procesales previos a la sentencia definitiva, ya que si no se satisfacen los mismos, el juzgador no debe pronunciar la sentencia de fondo sobre la pretensión litigiosa.

Para Pedro María Garcíandía González "El término prueba, es un significado estrictamente jurídico, entraña una gran variedad de sentidos que defieren unos a otros dependiendo de aquel o aquellos aspectos concretos que con el mismo se intenta recalcar. En general, prueba hace referencia a aquella actividad que se desenvuelve en una determinada fase del proceso, a los distintos modos, medios o instrumentos de que ésta se sirve para su realización, y a los resultados concretos que se derivan de dicha actividad procesal".<sup>59</sup>

Por lo que, el juzgador debe hacer la valoración de las pruebas ofrecidas por las partes para dictar la resolución correspondiente, por lo que para demostrar que el juez necesita tiempo para hacer un estudio minucioso de las mismas, a continuación señalaremos como se realiza tal valoración de pruebas como pueden ser: confesionales, documentales, testimoniales y periciales.

La confesional es la declaración presentada en juicio por cualquiera de las partes, en virtud de haber sido requerida por la contraria, en la cual se contesta un interrogatorio formulado por escrito.

Por lo que respecta a Prieto- Castro y Ferrándiz Leonardo, la confesional es "la declaración que una parte hace sobre puntos de hecho relevantes en el proceso. La prueba por confesión es un modo de valorar el elemento probatorio que resulta de la ciencia propia de la parte como medio de prueba. Por esto es, idealmente, el más valioso y directo de todos los actos de prueba del conocimiento de hechos referentes a la parte misma, antiguamente regina probatorum".<sup>60</sup>

En la confesional, el juzgador primero debe estudiar, que se haya citado al absolvente de la prueba, para que compareciera a la audiencia de ley a absolver las posiciones, y que se le haya hecho el apercibimiento de que, en caso de no

---

<sup>59</sup> GARCÍANDÍA GONZÁLEZ, Pedro María. *La peritación como medio de prueba en el Proceso Civil Español*, Pamplona Aranzadi, 1999. P.29

<sup>60</sup> PRIETO-CASTRO Y FERRÁNDIZ, Leonardo. *Derecho Procesal Civil*, 5ª ed. Tecnos, Madrid 1989. P.29.

comparecer sin justa causa a la audiencia de ley, se le declare confeso de las posiciones que haya sido calificadas de legales.

En la audiencia de Ley, se levantará el acta en donde se deben asentar en primer término la protesta de decir verdad, después, los generales del declarante, y deberá constar la contestación implicando la pregunta, y por último debe ser firmada por el absolvente después de leer la misma, al pie de la última hoja, y al margen de las demás hojas en que contengan las declaraciones producidas por el declarante, y en el caso de no saber firmar se hará notar dicha circunstancia.

Si el absolvente de las posiciones comparece a la audiencia de ley, el juez abrirá el pliego de posiciones, las calificará y aprobará sólo las que se ajusten a lo dispuesto por los artículos 311 y 312 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es decir, dichas posiciones deben articularse en términos precisos, pues no deben contener cada posición más de un sólo hecho y que éste sea propio de la parte absolvente, no deben formularse con el objeto de inducir al error y que se pueda obtener una confesión falsa y deben concretarse a los hechos que sean objeto del juicio.

El absolvente debe firmar el pliego de posiciones, antes de que se le interrogue, contestar sin titubear, en sentido afirmativo o negativo, pero puede aclarar lo que estime conveniente.

Pero si el absolvente, se niega a contestar o bien contesta con evasivas o manifiesta que ignora los hechos propios, el juzgador tiene que apercibir en ese momento de que se le tendrá por confeso sobre los hechos de los cuales sus respuestas no fueran categóricas o terminantes.

Es importante señalar que el artículo 322 del Código de Procedimientos Civiles, establece los motivos por los cuales el absolvente puede ser declarado confeso:

“Cuando sin justa causa no comparezca;  
Cuando se niegue a declarar;  
Cuando al hacerlo insista en no responder afirmativa o negativamente”.

En el caso de que el absolvente no comparezca a la audiencia de ley, sin justa causa, el juzgador procederá a abrir el pliego de posiciones y las calificará, una vez hecho lo anterior, hará la declaración de confeso de las posiciones que previamente fueron calificadas de legales, siempre que se le hubiera hecho el apercibimiento legal, y que se haga la petición de parte del articulante, en el acto de la diligencia o bien dentro de los tres días siguientes a la audiencia.

Por lo que respecta a la prueba confesional, para hacer prueba plena, debe hacerse a persona capaz de obligarse, sin ninguna coacción ni violencia, que se trate de hechos propios del absolvente o del representado, que tengan que ver con la litis y las formalidades de la ley.

Las respuestas que el confesante dé en la confesión en relación a la absolución de posiciones deben ser estudiadas en su conjunto, vinculando una posición contra otra, por lo que el juez debe realizar la tarea de interpretación, análisis y comparación de las declaraciones más o menos concisas, para que el juzgador señale a quien le resultó favorable.

En cuanto a la valoración de las pruebas documentales, el juzgador debe observar lo siguiente:

La prueba documental puede ser pública o privada, consistente en todos los documentos que hayan ofrecido las partes.

Por documento público en general, se puede entender como: el redactado con las debidas formalidades por un funcionario público, que está autorizado por las leyes para imprimirle fe pública, dependiendo de la materia y el lugar donde se

haya expedido dicho documento, es decir, los documentos públicos son aquellos que han sido otorgados o autorizados por un funcionario público o depositario de la fe pública.

Si el documento está otorgado ante un notario o de algún funcionario que haga sus veces, constituye una escritura pública.

Para que un documento tenga autenticidad debe contener los siguientes requisitos:

Que haya sido redactado por un fedatario público que, en la mayor parte de los documentos civiles será el notario, pero también puede ser, según los diversos casos, el oficial del registro Civil, el agente diplomático o cónsul, el secretario de acuerdos de algún juzgado del Tribunal Superior de Justicia del distrito Federal.

Además, es preciso que el funcionario público esté autorizado para darle al documento la fe pública.

Es necesario, se otorgue en las formas especiales prescritas por la ley bajo pena de nulidad, las cuales varían según las diversas especies de documentos públicos. Por ejemplo si el documento es autorizado por un notario, no tendrá el carácter de autenticidad si falta alguno de los requisitos de forma prescritos por el artículo 58 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal.

Si cumple con los requisitos antes mencionados dicho instrumento público, hace fe plena respecto a todos los hechos en él afirmados, que han tenido lugar en presencia del fedatario público. Es así, que el juez al valorar la prueba en la sentencia, le otorga pleno valor probatorio en términos de lo dispuesto por los artículos 327 fracción II y 403 del Código de Procedimientos Civiles.

El artículo 327 del Código adjetivo local, señala cuales son los documentos públicos de los que se puede mencionar: las escrituras, pólizas y actas otorgadas ante notario o corredor publico, testimonios notariales y las copias certificadas de los documentos antes mencionados, las certificaciones de las actas de nacimiento, matrimonio y defunción que expide el Registro Civil, si están cotejadas por el notario público, las actuaciones judiciales de toda especie.

Los documentos públicos expedidos por funcionarios de los estados o autoridades federales hacen fe plena en el Distrito Federal, como lo dispone el artículo 328 del ordenamiento procesal invocado.

El documento público tiene la presunción de su autenticidad, por lo cual la persona que lo exhibe como prueba, no esta obligado a efectuar algún otro medio para justificar que fue otorgado por el funcionario público que lo autoriza o que la copia es una reproducción exacta de su original, ya que los instrumentos públicos hacen plena fe de las enunciaciones de los hechos o actos jurídicos que en ellos se contengan hasta que se produzca prueba en contrario.

En el caso de que el documento público sea impugnado en cuanto a su autenticidad, por la contraria o un tercero, será ésta a quien le corresponda acreditar la falsedad de dicho documento.

Las copias certificadas de las escrituras públicas hacen plena fe como la escritura original.

Por cuanto hace a los documentos privados, son los producidos por las partes sin la intervención de funcionario público. Su redacción no requiere formas determinadas y los requisitos exigidos para su validez consisten en la firma de puño y letra de las personas que intervinieron en la redacción de dicho documento.

El artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles, menciona que los documentos privados son: "vales, pagarés, libros de cuentas, cartas y demás escritos firmados por las partes...".

Un ejemplo de documento privado sería un contrato de arrendamiento, dicho documento debe estar firmado por el arrendador y arrendatario, así como los requisitos establecidos en el artículo 2448-F del Código Civil para el Distrito Federal, en virtud de que el contrato de arrendamiento es la fuente de obligaciones y derechos de las partes, por lo que, el juez debe analizar dicho documento para saber cuales son las obligaciones y derechos de cada contratante, que se encuentre firmado, para que estén debidamente legitimadas las partes que intervienen en el proceso.

Los instrumentos privados, a diferencia de los públicos, carecen de valor frente a la parte que se oponen, hasta tanto se prueba su autenticidad, lo que podrá realizarse a través del reconocimiento expreso o tácito.

Si el documento privado es presentado como prueba y no es objetado por su contraparte, se entenderá que el mismo, es reconocido tácitamente por él contrario, dando como resultado que tenga validez el documento, es decir, si en un juicio de arrendamiento se presenta un contrato de arrendamiento y el demandado no lo desconoce, el contrato tiene eficacia probatoria, pero si no lo reconoce, será necesaria la comprobación del mismo, de manera que dicho documento tiene fuerza probatoria cuando existe el reconocimiento expreso o tácito, o cuando ha sido comprobada, o autenticada la firma.

Para que el instrumento privado adquiera autenticidad es necesario demostrar que emana de la persona a quien se le atribuye, demostración que puede realizarse mediante el reconocimiento de la firma por su autor en forma expresa, lo cual es suficiente para que el cuerpo del documento también quede reconocido.

Para el caso de que el autor negara el reconocimiento de la firma se tendrá que realizar su autenticidad a través de la comprobación judicial, ya que el instrumento privado reconocido judicialmente por la parte a quien se opone o declarado debidamente reconocido, tiene el mismo valor que el instrumento público entre los que lo han suscrito y sus sucesores.

El documento privado auténtico debe contener fecha cierta entre las partes y sus sucesión, la cual se debe expresar en el mismo.

El Código de Procedimientos civiles en sus artículos 327 al 345 establece cuales son los documentos públicos y privados, los requisitos que dichos documentos deben contener para ser ofrecidos como pruebas y de su eficacia probatoria.

Es por ello que el juzgador tiene que hacer el estudio de los documentos, que han sido exhibido por las parte, para lo cual debe contar con un término para su análisis, ya que en algunas ocasiones los mismos suelen ser voluminosos y tiene que hacerse un estudio minucioso de tales documentos, ya que es humanamente imposible hacerlo cuando no se cuenta con tiempo necesario, por lo que la fracción III del Código adjetivo local debe contener un término razonable para llevar acabo el estudio de los instrumentos y dictar la sentencia definitiva.

Para Juan Carlos Cabañas, "la prueba documental debe siempre estar adminiculada con otra medio de pruebas, porque en caso contrario, respecto a los documentos públicos, algunas sentencias niegan mientras que otra admiten vinculante, pero estas últimas se limitan a los del notario, los cuales comprenden la fecha del otorgamiento del acto negocio y su hecho causal, en concordancia con el artículo 1217 del Código Civil"<sup>61</sup>

---

<sup>61</sup> CABAÑAS GARCIA, Juan Carlos. *La Valoración de Las Pruebas y su control en el Proceso Civil. Estudio Dogmático y Jurisprudencial*, Trivium, Madrid, 1992. P. 274.

En relación a la prueba testimonial, Casimiro A. Varela, señala que la testimonial "es la declaración acerca de la existencia y naturaleza de un hecho".

El testimonio es: "un acto procesal por el cual una persona informa a un juez sobre lo que sabe de ciertos hechos, sin que para ello sea inconveniente que provenga de persona que no son parte en el juicio donde deben producir sus efectos probatorios."<sup>62</sup>

El testimonio supone una narración acerca de ciertos hechos o circunstancias que conoce una persona que declara, o bien, puede ser que el hecho haya sido oído por el testigo de otra persona, o que deduzca o infiera de otro hecho o circunstancia, cuestiones todas ellas que indudablemente tendrán influencia sobre la eficacia o el valor probatorio que corresponda adjudicarle, pero no impiden su existencia.

El testimonio queda limitado a la fijación de los hechos, el declarante no debe ser parte en el juicio, ya que la declaración sobre los hechos puede tener por objeto hechos propios favorables o desfavorables a las partes.

Las partes están obligadas a presentar a sus testigos, salvo que manifiesten bajo protesta de decir verdad que no pueden presentarlos, y señalar los motivos por lo que no lo pueden hacerlo y solicitar que sea el juzgado que lo cite, por lo que el juez ordenará citar al testigo con el apercibimiento de que de no comparecer sin justa causa se le hará un arresto por 36 horas o multa equivalente hasta por 30 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, como lo señala el artículo 357 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

---

<sup>62</sup> VARELA, Casimiro A. *Valoración de la prueba Sistemas de apreciación de la prueba. Método evaluativo Prueba indiciaria. Documental. Confesional. Testimonial Reconocimiento judicial. Pericial*, Astrea de Alfredo y Ricardo Desalma, Buenos Aires 1990, P. 158.

La prueba se declarará desierta, por causa imputable a su oferente, si no presenta a su testigo, o bien que haya solicitado que el juez lo cite con los medios de apremio antes mencionados, y aún así, no se logre que se presente el testigo, como lo señala el ordenamiento legal antes citado.

El testigo debe, comparecer y contestar en forma expresa y sin evasivas las preguntas que se le formulen verbalmente y en forma directa por las partes, aunque tienen que gozar de entera libertad en cuanto al contenido de su testimonio, como se ha señalado las preguntas deben tener relación con los puntos controvertidos y no deben ser contraria a derecho o a la moral, por lo que deben formularse en forma clara y precisa, conteniendo cada pregunta un hecho controvertido, el juez tiene que cuidar que se cumpla con dichas circunstancias.

El testimonio tiene por objeto el conocimiento que sobre los hechos posee el testigo en razón de sus percepciones, juicios y deducciones, y esos hechos que son objeto del testimonio.

Para el examen de los testigos no se presentarán interrogatorios escritos. Las preguntas serán formuladas verbalmente y directamente por las partes, tendrá relación directa con los puntos controvertidos y no serán contrarias al derecho o a la moral. Deberán estar concebidas en términos claros y precisos, procurar que en una sola pregunta no contenga más de un hecho, como lo dispone el artículo 360 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Es así que, en la acta que se levanta para el desahogo de la prueba testimonial, en primer lugar al testigo se le apercibe para que se conduzca con verdad en relación con los hechos que motivan la intervención de éste, y en caso de declarar falsamente será sancionado con pena de dos a seis años de prisión y de cien a trescientos días multa, como lo establece el artículo 311 del Código Penal para el Distrito Federal, siempre la declaración debe estar precedida del juramento en legal forma.

Además debe constar en el acta sus generales, si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado, de alguno de los litigantes; si es dependiente o empleado del presente, o tiene con él sociedad o alguna otra relación de interés; si tienen interés directo o indirecto en el pleito, si es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes, como lo señala el artículo 363 del Código de Procedimientos Civiles, hechos esos cuestionamientos, a continuación se procederá al examen.

Los testigos serán examinados separada y sucesivamente, sin que unos puedan presenciar las declaraciones de los otros.

El testimonio debe ser consciente y libre de coacción, salvo el deber de comparecer y de decir verdad, el testigo debe estar libre de cualquier medio de coacción física o moral.

La declaración del testigo debe ser firmada, y una vez hecho esto no puede cambiar sus respuestas o en su caso la pregunta.

La fuerza probatoria del testimonio tienen por origen la presunción de que el que lo presta, ha podido observar exactamente y querido declarar la verdad para el juez todo consiste en que la presunción de que se trata, aparezca fuerte o débil en la causa.

Para que resulte eficaz el testimonio debe contener la razón de su dicho, ésto es, las explicaciones de lugar, tiempo y modo como ocurrió el hecho o el suceso. Tiempo y modo como el testigo tomó conocimiento de él, sin este requisito, no puede el juez otorgar credibilidad al testimonio por la ausencia de la razón de ciencia o conocimiento.

El juzgador puede hacerle las preguntas que estime conducentes a la investigación de la verdad respecto de los puntos controvertidos.

Son testigos fidedignos aquellos que no presentan incongruencia alguna en el contenido del relato que han efectuado.

La apreciación de la eficacia del testigo deber ser efectuada por el juez, de acuerdo con las reglas de la sana crítica atendiendo a las circunstancias o motivos que corroboren o disminuyan la fuerza de las declaraciones.

Por otra parte, Teresa Armenta Deu, la define a la testimonial como: “un medio de prueba a través del cual un tercero declara sobre las percepciones sensoriales en relación con hechos controvertidos y determinantes del proceso”.<sup>63</sup>

En relación a la prueba pericial Casimiro A. Varela cita a Palacios para definir la prueba pericial como: “ aquella que es suministrada por un tercero que a raíz de un encargo judicial, y fundados en los conocimientos científicos artístico o prácticos que posee comunican al juez las probaciones, opiniones o deducciones de los hechos sometidos a su examen ”. <sup>64</sup>

Asimismo señala que Prieto Castro dice que: “perito es la persona que posee conocimientos especializados sobre alguna materia, y al cual se acude en busca de dictamen cuando, para apreciar o para conocer y apreciar los hechos o algún hecho de influencia en el proceso, sean necesarios o convenientes sus conocimientos científicos, artísticos o prácticos”. <sup>65</sup>

En opinión de Vicente Grímero Sendra y otros, “los peritos son, al igual que los testigos, terceros que son llamados por el tribunal para que presenten su

---

<sup>63</sup> ARMENTA DEU., Teresa. *Lecciones de derecho Procesal Civil, Proceso de declaración, proceso de Ejecución y Procesos Especiales*, Marcial Pons, Barcelona Madrid, 2002. P. 201.

<sup>64</sup> VARELA, Casimiro A. Op. CR. P. 190.

<sup>65</sup> *Ibidem*. PP. 190 y 191.

colaboración, pero difieren de ellos, en que no declaran sobre hechos anteriores y externos al juicio, sino, antes al contrario, dicha colaboración lo es en forma de prestar sus conocimientos determinados máximas especiales de la experiencia, sin las cuales no pueden inferirse determinadas conclusiones relevantes para el enjuiciamiento de los hechos<sup>66</sup>

La pericial tiene la peculiaridad de consistir en la opinión de una persona extraña al juicio y cuyo conocimiento se especializa en una área determinada, ya sea en la ciencia, el arte, o en la técnica, del oficio o industria de que se trate con lo señala el artículo 346 párrafo primero del Código Procesal Civil.

El objeto de la prueba consiste en que verifica hechos que requieren conocimientos especiales para formar la convicción del juez sobre los hechos sometidos a su análisis y que el juez pueda apreciarlos correctamente, por lo que el perito reviste el carácter de auxiliar de la justicia.

El párrafo segundo del artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles establece con claridad que las partes podrán nombrar un perito que debe tener título en la ciencia, arte, técnica, oficio o industria a que pertenezca la cuestión sobre la que ha de oírse su parecer, si la ciencia, arte, técnica, oficio o industria requieren título para su ejercicio.

Como se puede deducir de lo anterior, los peritos que intervengan en las controversias jurisdiccionales deben tener título en la ciencia, arte, técnica, oficio o industria a que pertenezca la cuestión sobre la que ha de oírse su parecer. Lo cual es entendible toda vez que su dictamen o razonamiento que se emita en el mismo puede ser de influencia decisiva en el resultado del juicio, de tal suerte, que el Tribunal debe comprobar de alguna forma que el perito obtuvo los conocimientos necesarios para emitir un juicio de valor respecto del punto cuestionado en la

---

<sup>66</sup>GRIMERO SENDRA, Vicente, ALMAGRO NOSETTE, José y CORTÉS DOMÍNGUEZ, Valentín, *Derecho procesal Tomo II. El proceso penal*, 4ª ed. Tirant Lo Blanch, Valencia, 1992, P.444

controversia judicial, debiéndose decir que el juzgador deberá sustentar su resolución por cuanto al punto cuestionado, en el dictamen que rinda el perito o los peritos designados por las partes en el juicio, resulta evidente que si el juzgador confía en los dictámenes aportados en el procedimiento y estos fueran emitidos sin sustento comprobable o cuando menos creíbles el resultado de la sentencia definitiva estaría viciada y por tanto el fallo carecería del requisito de precisión a que se refiere el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles.

El párrafo tercero del artículo 346 del Código ciado establece: "Si no lo requirieran o requiriéndolo, no hubiere peritos en el lugar, podrán ser nombradas cualesquiera personas entendidas a satisfacción del Juez, aún cuando no tengan título". El párrafo que antecede se refiere a los peritos y al caso en que estos no existieran en el lugar del juicio.

En efecto, en el caso de que la ciencia, del arte, de la técnica, del oficio o industria sobre la que verse el punto cuestionado en juicio requiere de título para ejercer el cargo de perito y no existieran en el lugar en el que se desarrolle el procedimiento, persona alguna a quien pudiera encomendarse la elaboración del dictamen correspondiente, podrán ser nombradas cualesquiera personas entendidas a satisfacción del Juez, aún cuando no tengan título.

Como puede observarse del razonamiento expuesto los peritos deben tener domicilio dentro de la jurisdicción del juez del proceso en el que se deba dictaminar y solo en caso de que no hubiere peritos en el lugar del juicio podrá ser nombrada cualquier persona entendida a satisfacción del juez, eso significa que el perito que no tenga título y que no sea residente del lugar en el que se produce el juicio deberán acreditar ante el juzgador, los conocimientos que sobre el punto cuestionado hubieran obtenido por la experiencia.

La fracción I del artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles impone a las partes al ofrecer la prueba pericial, señalar con toda precisión la ciencia, del

arte, de la técnica, del oficio o industria sobre la cual deba practicarse la prueba, así como también se requiere que el perito que se proponga, tenga cédula profesional, debe tener nombre y domicilio, si falta cualquiera de estos requisitos el juez desechará de plano la prueba.

En caso de estar debidamente ofrecida, el juez, antes de admitir la prueba pericial, dará vista a la contraria por el término de tres días, para que manifieste sobre la pertinencia de tal prueba y para que proponga la ampliación de otros puntos y cuestiones además de los formulados por el oferente, para que los peritos dictaminen, admitida la prueba, las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos dentro de los tres días siguientes al proveído en que se les tenga por designados, los cuales quedan obligados a presentar escrito donde acepten el cargo conferido y protesten su fiel y legal desempeño, manifestar bajo protesta de decir verdad, que conoce los puntos cuestionados así como que tienen la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular, quedando obligados a rendir su dictamen dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que hayan presentado los escritos de aceptación y protesta del cargo de peritos. Para la presentación del dictamen de los peritos nombrados, se toma como base para efectuar el conteo del término, la fecha en que los peritos presentaron su escrito de aceptación y protesta del cargo.

La falta de presentación del escrito del perito del oferente de la prueba, donde acepte y proteste el cargo, dará lugar a que el juez designe perito en rebeldía del oferente. Si la contraria no designare perito, o el perito por ésta designado, no presentara el escrito de aceptación y protesta del cargo, dará como consecuencia que se tenga a ésta por conforme con el dictamen pericial que rinda el perito del oferente.

En el supuesto de que el perito designado por alguna de las partes, que haya aceptado y protestado el cargo conferido, no presente su dictamen pericial en el término concedido, se entenderá que dicha parte acepta aquél que se rinda

por el perito de la contraria, y la pericial se desahogará con ese dictamen. Si los peritos de ambas partes, no rinden su dictamen dentro del término concedido, el juez designará en rebeldía de ambas un perito único, el que rendirá su dictamen dentro del plazo de cinco días.

Por regla general los peritos deberían contar con algún título que avale sus conocimientos, pero si en la materia que va a ser el dictamen no requiere de título o no hubiere perito en ese lugar, el Juzgador designará a uno a juicio arbitrio de él.

El procedimiento para ofrecimiento, admisión y desahogo de la prueba pericial, de acuerdo a las reformas publicadas en el decreto presidencial del 16 de mayo de 1996 refleja un desequilibrio entre las exigencias a la demandada y al actor, toda vez que al oferente de la prueba se le permite que su perito omita presentar el escrito mediante el cual acepte y proteste el cargo, pues la falta de presentación del escrito dará lugar a que el Juez le designe un perito en rebeldía, en cambio, si la parte contraria estuviera en el mismo caso, es decir, que su perito no presentara el escrito de aceptación y protesta del cargo, dará como consecuencia que se le tenga por conforme con el dictamen que rinda el perito del oferente.

Como se puede observar, del procedimiento para que los peritos acepten y protesten el cargo existe una desigualdad procesal en la que el oferente lleva ventaja pues si se puede establecer que el oferente es la parte que tiene mayor tiempo para preparar su prueba con conocimiento de causa, por ser también, quien deberá mostrarle al perito los puntos cuestionados y los pormenores sobre los mismos, resulta evidente que su contraparte para la preparación de esta prueba contará con un tiempo mínimo para alegar sobre la pertinencia de la prueba y agregar otros puntos a la cuestión debatida.

Por regla general las partes quedan obligadas a pagar los honorarios de los peritos que hayan nombrado salvo que el Tribunal designe a los peritos únicos o

terceros en discordia, los honorarios de éstos se cubrirán por mitad por ambas partes, y aquella que no pague lo que le corresponde, será apremiada por resolución que contenga ejecución y embargo en sus bienes. Cuando la parte que promueve lo haga a través de la Defensoría de Oficio y ésta no cuente con el perito solicitado, el juez previo la comprobación de dicha circunstancia, nombrará un perito oficial de alguna institución pública que cuente con el mismo.

Las partes en cualquier momento podrán convenir en la designación de un solo perito para que rinda su dictamen al cual se sujetarán, y también las partes en cualquier momento podrán manifestar su conformidad con el dictamen del perito de la contraria y hacer observaciones al mismo, que serán consideradas en la valoración que realice el juez en su sentencia.

Como lo señala el artículo 349 del Código de Procedimientos Civiles, cuando los dictámenes rendidos de los peritos de las partes "resulten substancialmente contradictorios de tal modo que el juez considere que no es posible encontrar conclusiones que le aporten elementos de convicción, podrá designar un perito tercero en discordia. A éste perito deberá notificársele para que dentro del plazo de tres días, presente escrito en el que acepte el cargo conferido y proteste su fiel y legal desempeño, debiendo anexar copia de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad de perito en el arte, técnica, oficio o industria para el que se le designa, manifestando, bajo protesta de decir verdad, que tiene la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular; así mismo, señalará el monto de sus honorarios, en los términos fijados en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, los que deben ser aprobados y autorizados por el juez, y cubiertos por ambas partes en igual proporción".

El perito tercero en discordia deberá rendir su peritaje precisamente en la audiencia de pruebas.

La fuerza probatoria del dictamen pericial será estimada por el juez teniendo en cuenta competencia del perito, los principios científicos o técnicos en que se fundan.

El juez examinará el informe y compararlo en su forma y tenor con los motivos en que se funda, goza de amplias facultades para examinarlos fundamentos del dictamen.

El dictamen debe contener conclusiones claras, firmes y lógicas, la firma le otorga al dictamen la fuerza con que se encuentren expuestos el razonamiento que lleve a las conclusiones, las mismas deben ser convincentes como consecuencia lógica de sus fundamentos y motivaciones, ya que si el juez al apreciar el dictamen encuentra que tienen conclusiones poco claras y carentes de sustento, de acuerdo con los principios elementales de la lógica o el orden natural de las cosas, no se podrá otorgarle la eficacia probatoria indispensable para formar convicción sobre los hechos controvertidos.

Por lo que, la prueba pericial juega un papel determinante en nuestra legislación. En el resultado que arroja esta prueba se apoya el juzgador para robustecer su conocimiento del litigio y así entrar en mejores condiciones para emitir su resolución al caso específico.

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

El dictamen pericial es valorado por el juez, mediante el convencimiento racional del mismo y no en forma arbitraria. Ya que en la sentencia, deben

señalarse los motivos que tuvo para acertar o rechazar los dictámenes periciales o parte de ellos.

Resultando incongruente, que el legislador no conceda un término prudente para dictar la sentencia definitiva, quizá sea porque, al no ser parte fundamental de los hechos litigiosos, se atreve a aprobar leyes, decretos, reglamentos y demás sin tener la noción de lo que la práctica jurídica necesita, por lo que resulta procedente para el beneficio de las partes en el litigio la reforma a la fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

## **4.2. TEXTO DE LA REFORMA PLANTEADA.**

Artículo 961. La audiencia de ley a que se refiere los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

I. ...

II. ...

III. Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará la sentencia definitiva en un término de cinco días posteriores al día siguiente a que surta efecto su publicación en el Boletín Judicial, y para el caso que hubiera necesidad de que el Juzgador examine documentos voluminosos para dictar la sentencia definitiva, contará con un término de cinco días más para que esté en posibilidad de dictar la misma.

## **4.3. BENEFICIO DE LA PROPUESTA.**

Al tener el juzgador un término para dictar la sentencia definitiva, puede analizar detalladamente el expediente, para saber cuales son las prestaciones

reclamadas, los medios de pruebas que fueron ofrecidas por las partes para acreditar su acción, sus excepciones y defensas.

Dá como resultado que la resolución correspondiente, sea clara, precisa y congruente con la demanda y la contestación, decidido sobre todos los puntos litigiosos que haya sido objeto del procedimiento, condenado al demandado o absolviéndolo.

Es importante que el juez haga un estudio meticulado de los medios de pruebas que hayan sido ofrecidos por las partes, siguiendo las reglas establecidas para la valoración de las mismas, lo que lograría, si tiene un término señalado para tal fin.

Con lo cual, si alguna de las partes interpone el recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva, a la Superioridad solo le queda confirmarla, ya que la misma fué dictada haciendo un análisis detallado de todo el procedimiento, y no apresuradamente para que el juzgador no estuviera incurriendo en alguna responsabilidad que señala la Ley orgánica en su artículo 220.

Esta reforma beneficia a las partes, ya que obtienen una resolución acorde a las prestaciones reclamadas, excepciones y defensas que se hayan propuesto por las mismas, existiendo un equilibrio en el procedimiento, igualdad de derechos e imparcialidad del juzgador para dictar su resolución ya que se analizaron detalladamente todos y cada uno de los puntos controvertidos en el litigio.

Por lo que reiteramos es necesario la reforma propuesta a la fracción III del artículo 961 del Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Para reforzar nuestro trabajo se realizaron las encuestas que a continuación se menciona.

Encuesta realizada al Licenciado Juan Alberto Gómez Hernández, que desempeña el puesto de Secretario Proyectista del Juzgado de Primera Instancia adscrito al Juzgado Séptimo del Arrendamiento Inmobiliario.

La pregunta formulada fue la siguiente:

¿Que opina de la fracción III del artículo 961 del Código de procedimientos Civiles, que dispone que las sentencias definitivas en materia de arrendamiento deben dictarse de inmediato?

A lo que respondió:

Considero que debería reformarse esa fracción, en beneficio de los litigantes, para el efecto de dictar una sentencia definitiva debidamente ajustada a derecho, con el propósito de que se establezca el término prudente de cinco días con el objeto de poder estudiar minuciosamente el expediente y revisar los documentos exhibidos por las partes, así como las demás pruebas que se hayan ofrecido.

Ya que existe una discriminación judicial en razón a la materia de los juicios, porque en materia civil, el artículo 87 del Código adjetivo local establece el término para dictar y mandar notificar por publicación en el Boletín Judicial, la sentencia definitiva, dentro de los quince días siguientes a la citación de la misma, y en el caso de que se tuviera que examinar documentos voluminosos, se le otorga un término de ocho días más para su resolución.

Sin embargo la fracción III del artículo 961 del Ordenamiento legal invocado, señala que de inmediato se debe dictar la sentencia.

No es justo, ni equitativo que únicamente por razón de la materia, una sentencia se le otorga un plazo para dictarla y mandarla a publicar, y la otra sea de inmediato, por lo tanto se considera que existe una discriminación jurídica de sentencias definitivas en razón a la materia, y ello va en perjuicio de los propios

litigantes, debido a que muchas veces no alcanza el término o tiempo para revisar minuciosamente los documentos y dictar una sentencia fundada, motivada y ajustada a derecho.

Por lo que es necesario reformar la fracción III del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles.

Encuesta realizada a la Licenciada Ofelia Callejas Montes de Oca, que desempeña el puesto de Juez de Primera Instancia adscrita al Juzgado Quincuagésimo Noveno de lo Civil.

La pregunta formulada fue la siguiente:

¿Que opina de la fracción III del artículo 961 del Código de procedimientos Civiles, que dispone que las sentencias definitivas en materia de arrendamiento deben dictarse de inmediato?

A lo que respondió:

La fracción III del artículo 961 del Código adjetivo local, perjudica a las partes en lo relacionado con la inmediatez en que se tienen que dictar, ya que es humanamente imposible dictar un sentencia definitiva en forma inmediata en los juicios de arrendamiento, en virtud de que algunos expedientes tienen demasiados documentos y se tienen que revisar minuciosamente, ya que en la demanda se presentan documento y también en la contestación a la misma y si en su caso hay reconvencción por lo cual los documentos se duplican, por que son dos acciones en todo caso.

Solamente en los juicios en rebeldía y en su caso en los que el demandado se allane a todas las prestaciones, se puede dictar de inmediato la sentencia definitiva, ya que si el demandado se allana, ya no se necesita llevar todo el procedimiento y en el caso de rebelde, la parte actora es la única que aportó

pruebas, por lo cual si se ésta en posibilidad de dictar la resolución correspondiente.

Como es posible que los términos judiciales señalados en el artículo 137 Código de Procedimientos Civiles, menciona el término de tres días para el reconocimiento de firmas, exhibición de documentos, dictámenes periciales, y además que el juez considera necesario ampliar el término, tendrán tres días más y en cambio para dictar la sentencia definitiva en materia de arrendamiento el legislador señala, que será de inmediato resultando incongruente que el legislador de menor importancia a la resolución que pone fin al procedimiento en primera instancia.

Por otro lado aunque el artículo 17 de la Constitución Política de los estados Unidos Mexicanos, señale que los tribunales para impartición de justicia emitirán sus resoluciones de manera pronta y expedita, en los plazos y términos que fijen las leyes, eso no puede ser, ya que, se repite, es humanamente imposible que se pueda dictar una sentencia definitiva inmediatamente, pues se deben analizar todos los documentos y de valorar las demás pruebas ofrecidas por las partes.

El legislador hace una comparación entre las sentencias definitivas en materia de arrendamiento con las sentencias definitivas en materia Civil, ya que, para las sentencias en los juicios ordinarios civiles, para el dictado de las sentencias definitivas, el artículo 87 del Código Procesal local señala un término de quince días y si hay asuntos que requieren más tiempo por lo voluminoso de los documentos, se amplía el término por ocho días mas, ya que ningún caso es igual para el dictado de las sentencia.

Asimismo, para dictar las sentencias en los juicios ejecutivos mercantiles, el artículo 1407 del Código de Comercio, señala que una vez que sean presentados los alegatos o transcurrido el término para hacerlo, previa citación para sentencia, se cuenta con el término de ocho días para dictar la resolución correspondiente.

Otro ejemplo son los juicios hipotecario, para los cuales el legislador en el artículo 483 en su último párrafo del Código de Procedimientos Civiles, reformado el 24 de mayo de 1996, señala que cuando las pruebas se han desahogado y las partes alegaron lo que a su derecho convenga, el juez procurará dictar en la misma fecha de la audiencia, la sentencia correspondiente, pero si se trata de pruebas documentales voluminosas el juez tendrá un plazo de ocho días para tal efecto, por lo que aquí se establece que el juez procurará, considerando que si no se puede, tienen un tiempo para dictar la sentencia, y no tienen que ser de inmediato como lo señala la citada fracción III del artículo 961 del código en mención.

En resumen, considero que debe modificarse dicha fracción, para que dé un término prudente para dictar la sentencia y se pueda analizar los documentos y demás pruebas ofrecidas, ya que no importa que debe ser la impartición de justicia pronta y expedita, si se van a cometer errores por la prisa que tienen los jueces para dictar la sentencia en materia de arrendamiento por no tener un término prudente, él cual sería de cinco días como mínimo, ya que como se ha señalado en otras materias, si existe un término prudente.

Encuesta realizada al Licenciado Ángel Humberto Montiel, que desempeña el puesto de Juez de Primera Instancia adscrito al Juzgado Vigésimo Séptimo del Arrendamiento inmobiliario

La pregunta formulada fue la siguiente:

¿Que opina de la fracción III del artículo 961 del Código de procedimientos Civiles, que dispone que las sentencias definitivas en materia de arrendamiento deben dictarse de inmediato?

A lo que respondió:

La situación es complicada porque obliga a estudiar el expediente al terminar la audiencia de ley y resolver en la misma diligencia, como lo dispone la fracción III del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, lo que implica trabajar bajo presión, pues la ley no otorga tiempo necesario para revisar las constancias procesales, así como los documentos que pueden ser voluminosos.

Por lo que se considera que, sí se fijará un plazo concreto exclusivamente para dictar la sentencia definitiva en los juicios de controversia de arrendamiento, y no que ésta se dicte dentro de la audiencia de ley; ya que en la práctica tampoco a las partes en el juicio les interesa escuchar en dicha audiencia la resolución correspondiente, pues debido a las ocupaciones de ellas y de sus abogados, se tienen que retirar de la audiencia, y solo les interesa firmar el acta que se levantó para salirse del juzgado, señalando que es mejor que después se enteren del sentido del fallo, ya que la intervención de ellos en el proceso término, y es ahora asunto del juez dictar la sentencia definitiva en forma congruente.

Por lo que, sin transgredir el espíritu de las reformas realizadas a los juicios en materia de arrendamiento para que éste sea un juicio sumario, se debe fijar un plazo para que estrictamente se dicte la sentencia definitiva en materia de arrendamiento de tres días que establece el artículo 137 del Código adjetivo local, y si los documentos son voluminosos otros tres días más para poder estar en posibilidad de dictar la sentencia definitiva.

Por lo que se ha señalado en este capítulo y con los comentarios de los jueces y del proyectista de sentencias, se obtiene lo siguiente:

Primero. Que hay una discriminación del legislador a la materia de arrendamiento para dictar la sentencia definitiva.

Segundo. Que las sentencias definitivas deben ser claras, precisas y congruentes con lo aducido por las partes y lo resuelto por el juzgador.

Tercero. Que con el presente análisis se advierte la necesaria reforma a la fracción III del código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para hacer un estudio minucioso de las constancias procesales que integran el expediente y los documentos que en ocasiones son voluminosos, para lo cual, se debe establecer un término de cinco días exclusivamente para dictar la sentencia y cinco más en el caso de que el expediente y documentos sean gruesos, para que los jueces de arrendamiento estén en facultad de poder dictar una sentencia definitiva, con el fin de que se beneficie a las partes en el proceso y obtengan una impartición de justicia pronta y expedita, como lo dispone el artículo 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

## CONCLUSIONES

1. El legislador a través del tiempo y debido a que han surgido grandes conflictos entre arrendadores y arrendatarios, por el arrendamiento de un inmueble, y obligan a las autoridades y a los particulares a buscar soluciones que los disminuyan, por lo que se han expedido diversas disposiciones para tratar de dar pronta solución a dicho problemas entre los arrendadores y arrendatarios que atañen a la población.

2. El contrato de arrendamiento inmobiliario es un acuerdo de voluntades por escrito, entre dos o más personas contratantes llamadas arrendador y arrendatario, que se obligan recíprocamente, el primero a conceder el uso o goce temporal de un bien inmueble, y el segundo, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

3. El Ejecutivo preocupado por el problema de la vivienda, en 1985 realizó una reforma al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el sentido de que se adicionó, el Título Décimo Sexto Bis, denominado De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, correspondió los artículos 957 al 968 de dicho ordenamiento. Con lo que se dió la pauta para crear los juzgados de arrendamiento inmobiliario.

4. Los juzgados de arrendamiento inmobiliario, fueron una respuesta a las necesidades de los habitantes de la Ciudad de México, ya que debido a los grandes problemas de la población que habían para resolver los conflictos, se pretende que al delimitar a los jueces de arrendamiento a resolver sobre una sola materia que de cuatro materias como son civil, mercantil, arrendamiento y de lo concursal, facilita la imparcialidad y la administración de la justicia.

5. En su conjunto las pruebas están destinadas precisamente a comprobar los hechos, sucesos o actos que incurrieron tanto la parte actora, como la demandada, además de que con ellas los litigantes tratan de crear convicción en el juzgador para obtener una sentencia favorable, por lo que el juzgador deberá apreciar en su conjunto todas las probanzas ofrecidas y admitidas por las partes para emitir una resolución apegada a derecho.

6. Resulta necesario establecer un término considerable para que el juzgador pueda hacer un buen análisis de cada expediente, la fracción III del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no concede un plazo suficiente para realizar un análisis serio de cada caso concreto, lo que provoca que el juzgador dicte la sentencia, en muchos de los asuntos, al vapor, debido a que tiene que dictar la sentencia inmediatamente, ya que el juzgador debe hacer la valoración adecuada de las pruebas ofrecidas por las partes.

7. El legislador menosprecia la materia de arrendamiento, quizá por creerla menos importante y más fácil de resolver, pues hace una grado comparativo erróneo entre un auto y una sentencia definitiva, ya que para dictar un proveído, el legislador señala un plazo de tres días, que está contenido en el artículo 89 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mientras que para el dictado de una sentencia definitiva en materia de arrendamiento, el legislador no concede un plazo prudente, ya que la fracción III del artículo 961 del Código adjetivo local dispone que el Juez dictará de inmediato la resolución correspondiente, dando como resultado que el juzgador no cuente con un plazo prudente para el estudio del expediente, documentos, para estar en posibilidad de dictar una resolución estrictamente apegada a derecho.

8. Resultando que para el legislador es más importante el dictado de un auto, que el de una sentencia definitiva, lo cual resulta incongruente, ya que la sentencia, por su naturaleza es un acto más importante, por medio del cual,

condena o absuelve al demandado, y tiene que resolver sobre todos los puntos controvertidos señalados por las partes, mientras que un auto es una resolución de mero trámite.

9. También el legislador discrimina entre la sentencia que se dicta en el juicio ordinario civil y en materia de arrendamiento, toda vez que otorga un plazo para dictar la sentencia definitiva en el procedimiento ordinario civil, que es de quince días, y en el caso de que el juez tuviera que examinar documentos voluminosos, se le otorga un término de ocho días más para tal fin. Pero en los juicios de controversia de arrendamiento inmobiliario, insistimos, la sentencia definitiva el juez debe dictar de inmediato la resolución correspondiente.

10. No hay que calificar con un grado mayor a la sentencia definitiva en materia civil, y un grado menor a una sentencia definitiva en materia de arrendamiento, por que se incurre en un desequilibrio en la impartición de justicia, ya que en la práctica, tanto los jueces civiles como los de arrendamiento, tienen los mismos derechos y obligaciones. Por lo cual, es injustificada dicha diferencia entre el término que tienen uno y otro para dictar sus resoluciones.

11. Se debe reformar la fracción III del artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, ya que es humanamente imposible dictar una sentencia definitiva en forma inmediata en los juicios de arrendamiento, en virtud de que algunos expedientes tienen demasiados documentos y tienen que revisarse minuciosamente para el efecto de dictar una sentencia definitiva debidamente ajustada a derecho, para que dar en los siguientes términos: Artículo 961." La audiencia de ley a que se refiere los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

I. ...

II. ...

III. Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará la sentencia definitiva en un término de cinco días

posteriores al día siguiente a que surta efecto su publicación en el Boletín Judicial, y para el caso que hubiera necesidad de que el Juzgador examine documentos voluminosos para dictar la sentencia definitiva, contará con un término de cinco días más para que este en posibilidad de dictar la misma”.

12. Con dicha propuesta al tener el juzgador un término de cinco días para dictar la sentencia definitiva, dá como resultado que la resolución correspondiente, sea clara, precisa y congruente con la demanda y la contestación, al decidir sobre todos los puntos litigiosos que haya sido objeto del procedimiento, condenado o absolviéndolo al demandado, al analizar detalladamente el expediente.

## BIBLIOGRAFÍA

1. ALSINA, Hugo. *Tratado Teórico-Practico De Derecho Procesal Civil Y Comercial*, Ediar Ediciones, Buenos Aires, 1961.
2. ARMENTA DEU, Teresa. *Lecciones de Derecho Procesal civil: Proceso de Declaración, proceso de Ejecución y Proceso especial*, M. Pons, Madrid, 2002.
3. BECERRA BAUTISTA, José. *El proceso Civil en México*, 10ª ed, Porrúa, México, 1982.
4. BRICEÑO SIERRA, Humberto. *El Juicio Ordinario Civil*, Trillas, México, 1975.
5. BRICEÑO SIERRA, Humberto. *Derecho procesal*, 2ª ed, Harla, México, 1995
6. CABAÑAS GARCIA, Juan Carlos. *La Valoración de las pruebas y su control en el proceso civil: estudio dogmático y jurisprudencial*, Trivium, Madrid, 1992.
7. CARAVANTES, José Vicente. *Tratado Histórico Critico Filosófico De Los Procedimientos Judiciales En Materia Civil*, Imprenta y Librería de Gaspar y Roig, Madrid, 1858.
8. COUTURE, Eduardo J. *Fundamentos del derecho Procesal Civil*, s.e, I. Nacional México, 1984.
9. DE PINA, Rafael y. CASTILLO LARRAÑAGA, José. *Instituciones de Derecho Procesal Civil*, 6º ed, Porrúa, México 1963
10. GARCIANDIA GONZÁLEZ, Pedro María. *La peritación como medio de Prueba en el Proceso Civil Español*, Prologo, julio J. Muerza Esparza, Aranzadi, Pamplona, 1999.
11. GRIMERO SENDRA, Vicente, ALMAGRO NOSETE, José y CORTÉS DOMÍNGUEZ, Valentín, *Derecho Procesal Tomo II, El Proceso Penal*, 4ª ed, Tirant Lo Blanch, Valencia, 1992.

12. GÓMEZ LARA, Cipriano. *Teoría General Del Proceso*, 9ª ed, Harla, México, 1998.
13. GÓMEZ LARA, Cipriano. *Derecho Procesal Civil*, 5ª ed, Harla, México, 1994.
14. GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto. *El Patrimonio*, 5ª ed, Porrúa, México, 1995.
15. LOUZAN DE SOLIMANO, Nelly. *Derecho civil Parte general / Nelly Louzan de Solimano, Nelida E. Tricavelli, con la colab. De Luis Reinaldo Fernández*, Depalama, Buenos Aires, 1991.
16. MILLAR, Roberto Wyness. *Los principios Formativos del Procedimiento Civil*, Tr. Del ingles y notas por catalina grossamnn. Prol. De Eduardo J. Couture, Ediar, Buenos Aires, 1945.
17. OVALLE FAVELA, José. *Teoría General Del Proceso*, 4ª ed, Oxford University Press, México, 1998.
18. OVALLE FAVELA, José. *Derecho Procesal Civil*, 8ª ed, Oxford University Press México, 1999.
19. PALLARES, Eduardo. *Derecho Procesal Civil*, 13ª ed, Porrúa, México, 1989.
20. PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. *REPRESENTACIÓN PODER Y MANDATO*, 10ª ed, Porrúa, México, 1998.
21. PRIETO- CASTRO Y FERRÁNDIZ, Leonardo. *Derecho Procesal Civil*, 5ª ed, Tecnos, Madrid, 189.
22. ROJINA VILLEGAS, Rafael. *Compendio de Derecho Civiles*, 2ª ed, México, 1967.
23. SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. *De los Contratos Civiles, Teoría General del Contrato. Contratos en Especial. Registro Público de la Propiedad* 12ª ed, Porrúa, México, 1993.

24. VARELA, Casimiro A. *Valoración de la prueba Sistemas deApreciación de la prueba. Método evaluatorio Prueba indiciaria. Documental. Confesional. Testimonial Reconocimiento judicial. Pericial*, Astrea de Alfredo y Ricardo Desalma, Buenos Aires 1990,

25. ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. *Contratos Civiles*, 5ª ed, México, Porrúa, 1994.

## DICCIONARIOS Y ENCICLOPEDIAS

*Diccionario Jurídico Mexicano*, Instituto de Investigaciones Jurídicas De la UNAM, 8ª ed, Porrúa, México.

PALLARES, Eduardo. *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, 25ª ed, Porrúa México, 1999.

*Enciclopedia Jurídica Omeba*, T. XVIII, Bibliográfica Argentina, Buenos Aires Argentina.

*La Gran Enciclopedia Larousse*, T. I; 2ª ed, Planeta, Barcelona, 1988-1999.

## CÓDIGO Y LEYES

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, 3ª ed, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y el Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, 2003.

*Código Civiles para el Distrito Federal*, 3ª ed, Tribunal Superior De Justicia del Distrito Federal y el Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, 2003.

*Código de Procedimientos Civiles de 1872*, Tomado de la colección Completa de las disposiciones legislativas expedidas desde la Independencia de la República copiladas por Manuel Dublán y José María Lozano.

*Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal* .6ª ed, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y el Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, 2003.

*Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia el Distrito Federal*, 3ª ed, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y el Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM, 2003.

## OTROS TEXTOS

Comité de bibliotecas. Sistema integral de informática y Documentación. Congreso de la Unión. Cámara de Diputados. Exposición de motivos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Carpeta. 114, 115 y 115 BIS.

Boletín Judicial, No. 02, Tomo CLXXX, martes 4 de enero del 2005.

# ANEXO 1

México, Distrito Federal a veinte de enero del año dos mil tres.

V I S T O S, el para resolver en definitiva los autos del juicio CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO, promovido por X en contra de Z.

# **ANEXO 2**

## RESULTANDOS

I. Este Juzgado es competente para conocer del presente juicio, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 53 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común en el Distrito Federal en relación con el 144 y 156 fracción III del Código de Procedimientos Civiles, y :

II. Que por escrito presentado ante la oficialía de partes común el dieciséis de octubre del año próximo pasado, la parte actora X, por su propio derecho demandó de Z, las siguientes prestaciones: A) La terminación del contrato de arrendamiento que celebró en calidad de arrendatario el señor z, sobre el inmueble ubicado en avenida división del norte número 28, local comercial 2 de la colonia Parque San Andrés, delegación Coyoacán, c. p. 04040 en México, Distrito Federal con su arrendadora señora Z de fecha quince de mayo del dos mil uno; B) El pago de las rentas correspondientes a los meses de agosto y septiembre del año dos mil dos más las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega de la localidad arrendada a razón de \$6,600.00 (SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M. N.) más el impuesto al valor agregado por cada mes de pensión rentística de conformidad con la cláusula primera del contrato de arrendamiento base de la acción; C) El pago de los intereses moratorios calculados a razón de 5% mensual sobre cada mes de renta insoluta de conformidad con la cláusula décima octava del contrato base de la acción; D) El pago del consumo de agua que se ha negado desde la ocupación de la localidad por parte del inquilino debidamente pactada en la cláusula décima séptima del contrato base de la acción; E) La desocupación y entrega de la localidad arrendada; F) El pago de los gastos y costas. Fundó su demanda en los hechos y preceptos legales que narraron y estimaron aplicables, los cuáles se tienen aquí por reproducidos en todos sus términos en obvio de repeticiones.

III. Admitida que fué a trámite la demanda y emplazado que fué conforme a derecho el demandado, éste por escrito exhibido el día quince de noviembre del dos mil dos, formuló en tiempo su contestación a la misma, negando la procedencia de las prestaciones reclamadas y en relación a los hechos manifestó: ser cierto el primero, segundo, cuarto, quinto, sexto, séptimo, décimo primero y décimo tercero, falsos el tercero, noveno, décimo, duodécimo, décimo cuarto y décimo quinto con sus respectivas aclaraciones, oponiendo las excepciones y defensas que creyó pertinentes, asimismo reconvino de la actora en el principal las siguientes prestaciones: I. La declaración judicial de la preferencia que corresponde al arrendatario en caso de no encontrar los fundamentos dado que se reúnen los supuestos del artículo 2447 del código civil y, en consecuencia la permanencia del inquilino en el inmueble arrendado bajo la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento; II. El otorgamiento de un nuevo contrato de arrendamiento bajo las circunstancias necesarias, en ejercicio del derecho de preferencia a que se refiere el inciso anterior; III. La prórroga del contrato de arrendamiento que conforme a derecho consagra el artículo 2485 del código civil; IV. El otorgamiento de los recibos de pago de las rentas debidamente expedidos y que llenen los requisitos establecidos por la ley hacendaría vigente, toda vez que así es requerido por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público al momento de pagar los impuestos ante dicha dependencia; V. La nulidad de la notificación presuntamente hecha al inquilino, respecto de la voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento; VI. El otorgamiento de la copia del pago de predial autorizada del bien materia del presente juicio en virtud de ser requerida por el Gobierno del Distrito Federal para la continuación del arreglo de la documentación del bien comercial que se encuentra arrendado; VII. El pago de los gastos y costas. Fundó su reconvención en los hechos y preceptos legales que estimó aplicables, los cuáles se tienen aquí por reproducidos en todos sus términos en obvio de repeticiones innecesarias con la copia simples de la reconvención se le corrió traslado a la reconvendida y actora en el principal quien oportunamente la contestó mediante escrito exhibido el veintiocho de noviembre último, y seguido que fué el presente juicio en todas sus etapas procesales, por proveído dictado en

audiencia celebrada el veinte de enero de los corrientes, se procedió a dictar la presente sentencia definitiva

# **ANEXO 3**

## CONSIDERANDOS

1. La relación contractual de las partes, se encuentra debidamente acreditada en autos, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 2398 y 2406 del Código Civil, con el contrato de arrendamiento exhibido por la parte actora como documento base de su acción, el cuál fué debidamente reconocido en forma expresa por el demandado al contestar como cierto el primer hecho de la demanda e igualmente consta en autos el aviso indubitable que la arrendadora le hizo al arrendatario con más de treinta días previos a su demanda al notificarle el día veinte de agosto del dos mil dos, su deseo y voluntad de dar por terminada la relación contractual, lo que se acredita con las copias certificadas de las diligencias de jurisdicción voluntaria llevadas a cabo por conducto del juzgado trigésimo noveno del arrendamiento en el expediente 590/02, las cuales corren agregadas en autos, dando cumplimiento con ello al artículo 2478 del Código Civil, documentales e instrumental de actuaciones que en términos de los artículos 278, 296, 327 fracción VIII, 334, 335, 336, 339 y 402 del Código de Procedimientos Civiles, la suscrita le concede valor probatorio pleno a dichos documentos, y siendo facultad de la suscrita el valorar en su conjunto los medios de prueba aportados por las partes, empezando por las de la parte actora, se tiene que la confesional a cargo del demandado, esta probanza le beneficia a su oferente, ya que de la contestación a la posición cuatro que previamente fue calificada de legal y articulada en audiencia celebrada el dos de enero del año en curso, se desprende que el arrendatario admitió conocer desde el veinte de agosto del año dos mil dos la voluntad expresa del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento base de la acción; la documental consistente en el contrato base de esta acción esta probanza le resulta favorable a su oferente, ya que con dicho contrato, quedaron debidamente acreditadas las obligaciones contraídas por sus celebrantes; por lo que hace a las pruebas ofrecidas por el demandado en el principal se tiene que la confesional a cargo de la actora en el principal, ésta probanza en nada le beneficia a su oferente, no obstante de que por proveído

dictado en audiencia de ley celebrada el veinte de enero del año en curso se le declaró confesa a la parte actora de las veintidós posiciones que previamente fueron calificadas de legales, toda vez que el arrendatario no administró esta probanza con ningún otro medio de prueba para robustecer su dicho; la documental consistente en la copia certificada de las diligencias de jurisdicción voluntaria que corren agregadas en autos, esta probanza le resulta adversa a su oferente, ya que con dichas copias se acredita que efectivamente la arrendadora le notificó a la arrendataria su deseo y voluntad de dar por terminada la relación contractual, diligencias que inclusive se encuentran debidamente ajustadas conforme a derecho; la documental consistente en el contrato base de esta acción esta probanza le resulta adversa a su oferente, ya que con dicho contrato, quedaron debidamente acreditadas las obligaciones contraídas por sus celebrantes; la documental consistente en trece recibos de renta con números 1377 correspondiente al mes de julio del año dos mil uno, 311 correspondiente al mes de agosto del año dos mil uno, 334 correspondiente al mes de septiembre del año dos mil uno, 406 correspondiente al mes de octubre del año dos mil uno, 443 correspondiente al mes de noviembre del año dos mil uno, 480 correspondiente al mes de diciembre del año dos mil uno, 516 correspondiente al mes de enero del año dos mil dos; 553 correspondiente al mes de febrero del año dos mil dos; 584 correspondiente al mes de marzo del año dos mil dos; 609 correspondiente al mes de abril del año dos mil dos; recibos sin número correspondientes a los meses de mayo, junio y julio del dos mil dos, esta probanza en nada le beneficia a su oferente, ya que las rentas que se están reclamando en el presente juicio son a partir del mes de agosto del año dos mil dos y no las rentas que aparecen en los recibos antes mencionados; la documental consistente en tres consignaciones de renta realizadas ante la Dirección de Consignaciones de este tribunal en el folio número 202002319, esta probanza le resulta parcialmente favorable a su oferente, ya que con dichas consignaciones se acredita el pago de las rentas relativas a los meses de agosto, septiembre y octubre del dos mil dos; la documental consistente en el oficio girado a la señora X de fecha veintidós de julio del año dos mil dos, y que fue recibido en fecha veintitrés de julio del dos mil dos por el señor J, esta

probanza en nada le beneficia a su oferente, toda vez que ésta probanza debió haber sido perfeccionada a través del reconocimiento y firma por parte de la persona que lo recibió y al caso concreto no fue perfeccionada la misma, y resultándole adversas al demandado la instrumental de actuaciones y presuncional en su doble aspecto legal y humana, con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles, debe declararse parcialmente procedente la acción ejercitada en la vía intentada, declarando terminado el contrato de arrendamiento respectivo, y condenando al demandado a la desocupación y entrega de la localidad arrendada en términos de ley, así como al pago de las rentas insolutas a partir del mes de diciembre del año en curso, ya que la parte demandada en el principal acreditó haber cubierto las rentas reclamadas hasta el mes de noviembre del año próximo pasado a través de las consignaciones realizadas ante la Dirección de Consignaciones de éste tribunal en el folio número 202002319, por lo que se condena al arrendatario al pago de las rentas insolutas a partir del mes de diciembre del dos mil dos, más las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega de la localidad arrendada a razón de \$6,600.00 (SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M. N.) mensuales, más su respectivo impuesto al valor agregado y cuya liquidación se hará en ejecución de sentencia; de igual forma deberá condenarse al inquilino al pago de los intereses moratorios a razón del 5% mensual sobre cada renta pagada en forma impuntual a partir del mes de agosto del año dos mil dos y hasta la desocupación y entrega de la localidad arrendada, debido al incumplimiento del arrendatario en el pago puntual de sus rentas, de conformidad con la cláusula décima octava del contrato base de la acción y cuya liquidación se hará en ejecución de sentencia, siempre y cuando dicho porcentaje no exceda al equivalente a un mes de renta, ya que de lo contrario el citado porcentaje se liquidará hasta por el equivalente de un mes de renta, lo anterior con fundamento en el artículo 1843 del código civil; asimismo deberá condenarse al arrendatario al pago del consumo de agua de la localidad arrendada a partir del quince de mayo de dos mil uno y hasta la desocupación y entrega de la localidad arrendada de conformidad con lo pactado por las partes en la cláusula décima séptima del

contrato basal, previa su comprobación y liquidación que se haga en ejecución de sentencia.

2. Por lo que hace a las excepciones opuestas por el demandado, se tiene que la nulidad de la notificación de la voluntad del arrendador de dar por terminada la relación contractual, así como la derivada del artículo 2478 del código civil, deberán declararse improcedentes, ya que de autos quedó debidamente acreditado que la parte actora en el principal le hizo saber al arrendatario su deseo y voluntad de dar por terminada la relación contractual, situación que se acredita a través de las diligencias de jurisdicción voluntaria que corren agregadas en autos, aunado a ello a que el inquilino en contestación a la posición cuatro en relación a la prueba confesional a su cargo admitió conocer desde el día veinte de agosto del año próximo pasado la voluntad del arrendador de dar por terminada la relación contractual; la de falta de acción deberá declararse parcialmente procedente, ya que la parte demandada en el principal únicamente acreditó haber cubierto las rentas que le fueron reclamadas hasta el mes de noviembre del año próximo pasado; la de falta de acción y derecho deberá declararse improcedente atento a lo expuesto en el considerando que antecede; la de oscuridad de la demanda deberá declararse improcedente, ya que la parte actora en el principal fue clara y precisa en su demanda, tan es así que el arrendatario la contestó en todas y cada una de sus partes y en ningún momento se le dejó en estado de indefensión; las que se deriven del escrito de contestación de demanda, deberán declararse improcedentes, ya que las excepciones y defensas se deben de interponer en forma específica y no genérica para que la contraria esté en posibilidad de contestarlas y no dejarla en estado de indefensión.

3 En cuanto a la acción reconvenzional, se tiene que las prestaciones marcadas con los números I Y II, deberán declararse improcedentes, ya que de autos no se desprende que la arrendadora quiera la localidad arrendada para volverla a arrendar; la marcada con el número III deberá declararse improcedente, toda vez que el artículo 2485 del código civil en donde el arrendatario basa su

petición se encuentra derogado; la prestación marcada con el número IV deberá declararse improcedente toda vez que no existe en nuestra legislación civil precepto legal alguno que obligue al arrendador a dar recibos de arrendamiento con requisitos fiscales; la prestación marcada con el número V deberá declararse procedente por los motivos y razonamientos expuestos en líneas anteriores referentes a las prestaciones enumeradas como I y II; la prestación marcada con el número VI se declara improcedente, de conformidad con el artículo 1832 del código civil, ya que en los contratos civiles las partes se obligan en la forma y términos que aparece a que quisieron obligarse, y en la especie del contrato exhibido como base de la acción no se desprende que la arrendadora se haya obligado a otorgar copias del recibo predial respecto del inmueble en donde se encuentra la localidad arrendada; por lo tanto y con fundamento en el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles, deberá absolverse a la reconvenida y actora en el principal de la prestaciones que le fueron reclamadas en vía de acción reconvenzional.

4. No encontrándose el presente caso en ninguno de los supuestos a que se refiere el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles, no se hace especial condena en costas.

5. Por lo expuesto y con fundamento en los artículos 79 fracción VI, 81, 82, 84, 86, 278, 281, 296 y relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles, y 2478, 2483 fracción I y conducentes del Código Civil.

# **ANEXO 4**

## PUNTOS RESOLUTIVOS

PRIMERO. Ha procedido la vía de Controversia de Arrendamiento en que la parte actora probó parcialmente su acción y la parte demandada no justificó sus excepciones y defensas, así como tampoco su acción reconvenzional.

SEGUNDO. Se declara terminado el contrato de arrendamiento celebrado por las partes el quince de mayo del dos mil uno, respecto del inmueble ubicado en avenida división del norte número 28, local comercial 2 de la colonia Parque San Andrés, delegación Coyoacán, c. p. 04040 en México, Distrito Federal y se condena al demandado Z a desocupar y entregar a la parte actora o a quien sus derechos legalmente los represente la localidad antes descrita en un término voluntario de CINCO DÍAS, una vez que ésta resolución sea legalmente ejecutable, de conformidad con el artículo 506 del Código de Procedimientos Civiles, apercibida que de no hacerlo, se procederá a su lanzamiento a su costa.

TERCERO. Se condena al demandado al pago de las rentas insolutas a partir del mes de diciembre del año en curso, ya que la parte demandada en el principal acreditó haber cubierto las rentas reclamadas hasta el mes de noviembre del año próximo pasado a través de las consignaciones realizadas ante la Dirección de Consignaciones de éste tribunal en el folio número 202002319, por lo que se condena al arrendatario al pago de las rentas insolutas a partir del mes de diciembre del dos mil dos, más las que se sigan venciendo hasta la desocupación y entrega de la localidad arrendada a razón de \$6,600.00 (SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS 00/100 M. N.) Mensuales, más su respectivo impuesto al valor agregado y cuya liquidación se hará en ejecución de sentencia.

CUARTO. Se condena al inquilino al pago de los intereses moratorios a razón del 5% mensual sobre cada renta pagada en forma impuntual a partir del mes de agosto del año dos mil dos y hasta la desocupación y entrega de la

localidad arrendada, debido al incumplimiento del arrendatario en el pago puntual de sus rentas, de conformidad con la cláusula décima octava del contrato base de la acción y cuya liquidación se hará en ejecución de sentencia, siempre y cuando dicho porcentaje no exceda al equivalente a un mes de renta, ya que de lo contrario el citado porcentaje se liquidará hasta por el equivalente de un mes de renta, lo anterior con fundamento en el artículo 1843 del código civil.

QUINTO. Se condena al arrendatario al pago del consumo de agua de la localidad arrendada a partir del quince de mayo de dos mil uno y hasta la desocupación y entrega de la localidad arrendada de conformidad con lo pactado por las partes en la cláusula décima séptima del contrato basal, previa su comprobación y liquidación que se haga en ejecución de sentencia.

SEXTO. Se absuelve a la reconvénida y actora en el principal de las prestaciones que le fueron reclamadas en vía de acción reconvencional.

SÉPTIMO. No se hace especial condena en costas.

OCTAVO. NOTIFÍQUESE.

A S I, definitivamente juzgando lo resolvió y firma la ciudadana Juez Cincuenta del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal Licenciada M, ante su Secretaria de Acuerdos "A" que autoriza y da fe.