



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

**FACULTAD DE ESTUDIOS SUPERIORES
ARAGÓN**

**LA PROBLEMÁTICA JURÍDICA Y SOCIAL EN LA
DILIGENCIA DE LANZAMIENTO, DERIVADAS DE LOS
JUICIOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO
DESTINADOS A HABITACIÓN EN EL DISTRITO FEDERAL.**

T E S I S

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

**P R E S E N T A :
ONÉSIMO GERMÁN AVELINO BELLO**

**ASESOR:
LIC. LEOPOLDO GARCÍA BERNAL**

SAN JUAN DE ARAGÓN, ESTADO DE MÉXICO

2005



AGRADECIMIENTOS

A DIOS

Por darme la satisfacción académica lograda en este momento, a pesar de las tribulaciones afrontadas pero vencidas; gracias señor porque no se mueve la hoja del árbol sino es por tu voluntad.

Nada ocurre porque sí a los hijos del señor todo es parte de un plan genial; cada problema, revés, castigo o dolor es un toque del Escultor Celestial.

Alguien dijo que no, que no se podía; más él replicó, como si nada: "Quizá no, aunque yo no lo diría sin intentarlo, ni nada."

Se lanzó a trabajar sin pensarlo más; si vaciló, demostrarlo no quiso. se puso a cantar y emprendió con afán lo que no podía, ¡y lo hizo!

Lo que acontece a los suyos
sea lo que sea, toda prueba de la
vida, de Dios vino.
Todo hecho grandioso, toda amarga
odisea, no son obra del azar,
sino de un plan divino.

A LA U.N.A.M.

Por ser parte integrante de ésta
H. Institución; al sentirme privilegiado
y orgulloso de ser universitario, pues
como diría don José Vasconcelos:
“Por mi raza hablará el espíritu”.
Viva nuestra universidad...

A LA F.E.S. ARAGÓN

Por otorgarme las facilidades de
sus instalaciones, personal
docente y administrativo sin
restricción alguna; gracias por mi
formación profesional y social.

A TODOS LOS MAESTROS

Por la gran labor que desarrollan en la formación académica de todos y cada uno de los compañeros universitarios; agradezco su comprensión, amistad y le brindo un reconocimiento en especial al maestro y Licenciado Leopoldo García Bernal, por ser mi guía y asesor en este trabajo, que Dios lo bendiga.

A MIS PADRES

Que ya no están conmigo, pero espiritual y moralmente siempre han estado; dedico a ellos este trabajo y logro académico en donde quiera que se encuentren.

A MIS AMIGOS Y COMPAÑEROS DE TRABAJO

Por ser parte importante en mi formación, como propulsores y apoyo incondicional, vaya, a todos ellos mis más sinceros agradecimientos que Dios los bendiga.

LA PROBLEMÁTICA JURÍDICA Y SOCIAL EN LA DILIGENCIA DE LANZAMIENTO, DERIVADAS DE LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DESTINADOS A HABITACIÓN EN EL DISTRITO FEDERAL

INDICE

Pág.

INTRODUCCIÓN.....1

CAPITULO I

NATURALEZA JURÍDICA DE LA DILIGENCIA DE LANZAMIENTO EN LOS JUICIOS SOBRE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

1.1 CONCEPTO.....3

1.1.1 JURÍDICO.....5

1.1.2 DOCTRINAL.....8

1.2 ORDENAMIENTO LEGAL EN EL CÓDIGO CIVIL Y EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.....11

1.2.1 DIFERENCIAS Y SEMEJANZAS PROCEDIMENTALES EN LOS JUICIOS ESPECIAL DE DESAHUCIO Y CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO.....22

1.2.2 EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LAS CAUSAS QUE DIERON ORIGEN A LA DEROGACIÓN DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....30

1.2.3 DEROGACIÓN DE LOS PRECEPTOS JURÍDICOS QUE NORMABAN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.....47

CAPITULO II

SECUELA PROCEDIMENTAL Y EJECUCIÓN DE SENTENCIA DEFINITIVA, QUE ORIGINAN LA DILIGENCIA DE LANZAMIENTO.

2.1 ESCRITO DE DEMANDA INICIAL.....53

2.1.1 RESCISIÓN DE CONTRATO.....54

2.1.2 TERMINACIÓN DE CONTRATO.....	57
2.2 IMPORTANCIA DEL EMPLAZAMIENTO AL ARRENDATARIO.....	58
2.3 ADMISIÓN Y DESAHOGO DE PRUEBAS.....	60
2.4 LA SENTENCIA DEFINITIVA Y SU EJECUCIÓN.....	62
2.4.1 RECURSOS.....	64
2.4.2 SENTENCIA QUE HA CAUSADO EJECUTORIA.....	65
2.4.3 DILIGENCIA DE LANZAMIENTO.....	67
2.4.4 OPOSICIÓN AL LANZAMIENTO Y SUS REPERCUSIONES JURÍDICAS Y SOCIALES.....	68

CAPITULO III

LA NECESIDAD DE APLICAR CONFORME A DERECHO LAS REFORMAS AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

3.1 DEFINICIÓN DE REFORMA, ADICIÓN Y DEROGACIÓN.....	71
3.2 ANÁLISIS DE LAS REFORMAS DEL 21 DE JULIO DE 1993 Y 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993.....	73
3.3 ANÁLISIS JURÍDICO A LA PRORROGA DEL RÉGIMEN DE RENTAS CONGELADAS PUBLICADAS EL 19 DE OCTUBRE DE 1998, 17 DE ABRIL DE 1999 Y 28 DE ABRIL DE 2000.....	74
3.3.1 EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.....	75
3.3.2 EFECTOS JURÍDICOS Y SOCIALES.....	79

CAPITULO IV

CUMPLIMIENTO CONFORME A DERECHO DE LA ORDEN JUDICIAL DE LANZAMIENTO.

	Pág.
4.1 EJECUCIÓN DE SENTENCIAS.....	84
4.2 EL RIESGO QUE IMPLICA LA PRACTICA DE LA DILIGENCIA DE LANZAMIENTO SIN EL AUXILIO DE LA FUERZA PUBLICA, DEBIDO A LA INCONFORMIDAD SOCIAL.....	86
4.3 DE LA EJECUCIÓN DEL LANZAMIENTO CON MEDIDAS DE APREMIO Y SU EFICACIA SEGÚN LO ESTIPULADO POR EL ARTICULO 73 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN APLICACIÓN.....	88
4.4 PROPUESTAS PARA LA OBTENCIÓN DE MEJORES RESULTADOS EN LA PRACTICA DEL LANZAMIENTO.....	89
CONCLUSIONES.....	91
BIBLIOGRAFÍA.....	94
LEGISLACIÓN Y JURISPRUDENCIA.....	98

INTRODUCCIÓN

Si tomamos en consideración el incremento desplanificado de la población nacional, así como de la afluencia de gran parte, principalmente, de población radicada en las entidades federativas y que vienen al Distrito Federal en busca de nuevas oportunidades de vida; en este sentido, podemos determinar que esta ciudad se ha convertido en una urbe inhabitable.

Sabemos por naturaleza que el hombre es un ser social y por tanto necesita de un hábitat; necesidad que se ha estado cubriendo para el desarrollo de sus actividades, por el arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación. Función que trae aparejados problemas sociales, económicos pero sobre todo jurídicos, y para lograr una solución conjugada de éstos, es decir, de los conflictos que se suscitan entre arrendador y arrendatario; el Estado se encuentra naturalmente facultado y obligado a la vez, a valerse de los medios adecuados para el caso de que se trate, tales medios son la Ley conjuntamente con el Derecho. En el tema particular, será la aplicación procedimental del juicio correspondiente dictándose en su oportunidad la sentencia definitiva que ordene la diligencia de lanzamiento.

En este contexto, la presente investigación tiene como objetivo dar una visión general de los juicios por Controversias de Arrendamiento Inmobiliario, la aplicación del Juicio Especial de Desahucio conforme a la legislación anterior y su derogación; la trascendencia social del Régimen de Rentas Congeladas, sus prórrogas a través de diversos decretos así como su terminación, después de haberse mantenido en vigencia por más de cincuenta años, culminación originada por su ineficacia actual.

Este trabajo consta de cuatro capítulos. El primero analiza los cuerpos legales básicos de los Juicios sobre Arrendamiento Inmobiliario; el

segundo capítulo describe las fases procedimentales que dan como consecuencia jurídica la diligencia de lanzamiento; el capítulo tercero abarca las reformas al Código Adjetivo Civil y sus respectivas prórrogas en materia inclinaria, y el último capítulo determina la ejecución forzosa o forzada, o también conocida como ejecución procesal que regula nuestra legislación en el Derecho Positivo.

Finalmente, se otorga un espacio a las conclusiones de la investigación, que analizadas en su conjunto con las propuestas personales, éstas inducen a algunas opciones procesales para ser utilizadas en el campo del Derecho, pero que sin embargo constituyen una polémica para el lector jurista.

Para realizar la presente investigación se consultaron obras bibliográficas de reconocidos autores, especialistas en Derecho Procesal Civil y afines; de igual forma, del extenso material que ofrece el vasto ámbito de la investigación documental.

CAPITULO I

NATURALEZA JURÍDICA DE LA DILIGENCIA DE LANZAMIENTO EN LOS JUICIOS SOBRE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

1.1 CONCEPTO

En nuestro Derecho Civil Positivo y en general todo el campo del Derecho, se aplican conceptos jurídicos fundamentales y que a su vez son los que se encuentran en toda norma jurídica, pues constituyen la estructura esencial de esta disciplina; en donde a continuación y en base a la doctrina del Derecho Procesal citaremos los siguientes conceptos: jurisdicción, competencia, diligencia, litigio, interés, sanción, relación jurídica, proceso, procedimiento, facultad, obligación, juicio, audiencia, sentencia, etcétera.

Existen dentro de dicha legislación jurídica, estudiosos del derecho que definen al concepto, en los siguientes términos:

Concepto.- “La idea que forma el entendimiento, tomado en sentido mental interno. Pensamiento manifestado con palabras, es la expresión intelectual externa o de relación. Sentencia, agudeza, dicho ingenioso, como manifestación perspicaz o literaria. Con valor personal de apreciación, bien sobre la individualidad ajena, o acerca de la estimación nuestra por los demás, aparecen dos significaciones de concepto: cual opinión o juicio”.¹

¹ CABANELLAS. GUILLERMO. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual 21ª edición: Heliasta S. De R. L.: Buenos Aires : P. 253.

Concepto.- “Idea que concibe el entendimiento. Expresión de un pensamiento. Agudeza. Opinión. Juicio”.²

Concepto.- “(Opinión, juicio, crédito). No lo creo, juzgo, considero. O concepto conveniente”.³

Concepto.- “Idea que concibe o forma el entendimiento. Pensamiento expresado con palabras. Sentencia, agudeza, dicho ingenioso. Opinión, juicio. Determinar una cosa en la mente, después de examinadas las circunstancias”.⁴

Como podemos analizar, de las anteriores definiciones de concepto, se deducen algunos elementos que enriquecen nuestro criterio sobre el punto en comento; el concepto es un razonamiento, idea o entendimiento, que cada persona tiene de alguna cosa en particular, es decir; conceptualizamos cuando partimos de una idea general y pretendemos darle un carácter particular o más concreto, y aplicarlas por consiguiente a situaciones de hecho y de Derecho. Cuestionamientos que trataremos y estudiaremos durante el desarrollo del presente trabajo de investigación.

Parámetros jurídicos, que nos encontraremos a lo largo de todo procedimiento judicial, así como de las indagaciones documentales que llevemos a cabo, como ya lo manifestamos anteriormente, en las amplias expectativas que ofrece la licenciatura en Derecho.

² ALONSO. MARTÍN. Diccionario del Español Moderno: Aguilar Editor, S.A., México, 1992: p. 262.

³ SANTAMARÍA. ANDRES. et. Al. Diccionario de Incorrecciones. Particularidades v Curiosidades del Lenguaje: 5ª ed.: Paraninfo S. A., Madrid, 1988: p. 111.

⁴ EDITORIAL MARIN, S.A. Diccionario Marín de la Lengua Española; Editorial Marín, S.A., Madrid, 1982; p. 424.

1.1.1 JURÍDICO

Cuando ponemos en movimiento al Órgano Jurisdiccional a través de un escrito, damos inicio a una serie de actos jurídicos que en su momento procesal oportuno, recibirán el nombre de diligencias judiciales; éstas son actos procesales de los funcionarios del Poder Judicial realizados para la ejecución de las resoluciones dictadas por los jueces en el procedimiento.

A mayor abundamiento, citaremos en este sentido, que la diligencia judicial es una especie del género actuaciones judiciales, que comprenden como ya lo habíamos mencionado; todos los actos procesales del tribunal, tanto los de decisión, comunicación y documentación, como los de ejecución. Este es el significado que se da a esta expresión cuando se alude a la diligencia de lanzamiento, cuando todavía no se derogaba el Juicio Especial de Desahucio y lo regulaba el artículo 497 del Código de Procedimientos Civiles; diligencia de embargo en el juicio ejecutivo o en la “vía de apremio”, artículo 539 del mismo ordenamiento legal; a diligenciar exhortos, artículos 104 y 105 idem, etc.

Cuando se utiliza la expresión en plural, le suelen dar los siguientes significados: 1) como procedimiento o secuencia de actos procesales, así se hace referencia a las diligencias de prueba artículo 398 fracción II del Código de Procedimientos Civiles; a las diligencias para mejor proveer, artículo 279 del mismo Código; a las diligencias de consignación artículo 229, 239 y 255; asimismo, las diligencias de jurisdicción voluntaria, artículo 68 idem; etc., y 2) como expediente o “autos”, artículos 206 y 217 idem, con relación a la separación de personas como acto prejudicial.

En tal virtud, las actuaciones judiciales son las diligencias que realizan, como ya quedo establecido, los funcionarios del Poder Judicial (Jueces, Secretarios de Acuerdos, Actuarios; etc.), para dar debido cumplimiento a las determinaciones del juzgador.

Lanzamiento.- “Acto de obligar a uno, por mandamiento judicial, a dejar la posesión o tenencia de que se goza hasta entonces. Integra el epílogo de usurpaciones rústicas o urbanas, o ante expiración de plazos o infracciones que lo permiten.

En este último sentido, constituye una diligencia propia del periodo de ejecución de sentencia en los juicios de desalojo o desahucio. Para proceder esta diligencia, es necesario que la sentencia dictada por el juez competente sea firme, y que medie instancia de parte. El Juez deberá, al ordenar el lanzamiento, proceder de acuerdo con la Ley; esto es, dando los plazos que ésta establece”⁵

Lanzamiento.- “Es el despojo de alguna posesión por fuerza judicial; y lanzar, despojar de la posesión a alguno.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, contiene las siguientes disposiciones sobre desocupación y lanzamiento; artículos 960, 961, 962, 963, 964 a 968”.⁶

⁵ CABANELLAS. Op. Cit. T. J.-O. P. 87

⁶ LIC. DE J. LOZANO ANTONIO. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia Mexicanas; ed. Facsimilar; Tribunal Superior de Justicia: México, 1991; pp. 972 a 973.

Para concluir el punto en análisis, citaremos un concepto jurídico mas de lanzamiento; de acuerdo a este autor, mismo que a la letra dice:

Lanzar o lanzamiento.- “Desocupar judicialmente el inmueble arrendado. Obligar materialmente al inquilino a entregar la cosa arrendada. El juicio de lanzamiento es, por su propia naturaleza, un juicio ejecutivo. Como en todos los de su clase, la controversia gira sobre la procedencia de la ejecución, y el fallo que en él se dicte debe declarar si ha procedido o no aquella”.⁷

Es importante hacer hincapié, que la diligencia de lanzamiento sólo es procedente, cuando en actuaciones judiciales ya existe Sentencia Definitiva, que condena al demandado o arrendatario a la desocupación y entrega del inmueble materia de la controversia; dentro de los resolutivos debe estar ordenado un apercibimiento para el caso de no hacerlo, consistente en el lanzamiento a costa del inquilino. Además, es de suma importancia que la sentencia recaída en el juicio en cuestión, no haya sido recurrida por ninguna de las partes y por consiguiente ésta causa ejecutoria; conforme a lo estipulado por el artículo 427 fracción II del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Las diligencias de esta naturaleza, se distinguen de los demás actos procesales porque son actos de ejecución y no de declaración o de comunicación, tales como los autos, las notificaciones y demás de esta especie. Practicar una diligencia significa concluirla debidamente; aunque no siempre sucede así. Esta etapa procedimental es viable hacerla valer, en la ejecución de sentencia ejecutoriada; es decir, cuando ya hay cosa juzgada.

⁷ PALLARES, EDUARDO. Diccionario de Derecho Procesal Civil; 22ª Ed. Porrúa S.A.; México, 1996; p. 484.

1.1.2 DOCTRINAL

Cuando todavía se tramitaba el Juicio Especial de Desahucio en nuestro Derecho Civil, dicho juicio se consideraba indudablemente de origen sumario. Tan es así, que se denominaba juicio sumario de desahucio; posteriormente y de acuerdo a las reformas de 1973 fue el nombre de sumario; pero antes de la desaparición de nuestra legislación, era en vez de sumario, juicio especial; lo que no varió fue su estructura. Lo anterior nos lleva a la conclusión de que la naturaleza de este tipo de procedimiento fue sumaria por el acortamiento de plazos, por la sencillez de la tramitación, por la rapidez con que se llevaba a cabo y por la limitación del conocimiento. Constituye lo que la doctrina ha calificado como un juicio sumario determinado; donde necesariamente debe de referirse al arrendamiento de bienes inmuebles, ya sean urbanos o rústicos y destinados a casa-habitación o local comercial.

La doctrina contemplaba a estos procedimientos como juicios de lanzamiento.

A continuación entraremos en materia, sobre la definición de algunos autores respecto de esta clase de diligencias: “La ejecución de esa sentencia, si hay oposición del inquilino podrá llegar al extremo de que el bien se devuelva, si es necesario lanzando al inquilino, expulsándolo con sus muebles y pertenencias a plena calle. Este es un procedimiento violento que, cuando se dirige, como en la mayoría de los casos contra personas de condición miserable, puede llegar a entrañar graves injusticias sociales”.⁸

⁸ GOMEZ LARA. CIPRIANO. Derecho Procesal Civil: 5ª ed.. Harla. México. 1991: p. 278.

Si bien es cierto que al llevar a cabo un lanzamiento, existe la posibilidad de cometer una injusticia social; también lo es, que en la actualidad este tipo de diligencias se han convertido en un auténtico riesgo para su cumplimiento; existiendo para constancia diversas actuaciones judiciales dentro de la práctica forense en los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario del Distrito Federal.

En virtud de una sentencia definitiva, siendo ésta condenatoria, se señala un plazo para la desocupación y entrega de la localidad arrendada; dicha resolución debe notificarse personalmente al inquilino. En mérito de lo anterior, otro autor define al lanzamiento en los siguientes términos: “La diligencia de lanzamiento, que deberá ser siempre en ejecución de sentencia, deberá entenderse en los términos del artículo 497 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal”.⁹

Como podemos observar, el juicio de lanzamiento como lo llaman algunos autores de la materia, sólo es procedente en la última etapa procedimental, es decir, en ejecución de sentencia como ya lo habíamos citado con anterioridad. De tal manera que otro autor, considera a este tipo de diligencia como a continuación se puntualiza: “El juicio de desahucio, también denominado de lanzamiento, tiene como finalidad, quitar toda esperanza al inquilino de seguir ocupando el inmueble arrendado, por haber causas legales de desalojo, que son en este caso, la falta de pago de dos o más mensualidades”.¹⁰

⁹ OVALLE FAVELA, JOSE. Derecho Procesal Civil: Harla, México. 1980: pp. 320 a 322.

¹⁰ MAR. NEREO. Guía del Procedimiento Civil para el Distrito Federal: 2ª ed., Porrúa S.A.: México. 1993: p. 366.

Dicho criterio jurídico hace referencia directa, al juicio Especial de Desahucio, cuando a éste aún lo regulaba el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; y como desahucio proviene de la preposición latina dis: “privar” y fiducia, “esperanza”, o sea, quitar toda esperanza. La traducción de los términos de laboratorio, pasó al lenguaje forense para aplicarlo a los inquilinos.

Siguiendo con el punto en estudio; otro tratadista canaliza al lanzamiento avocándose también al desahucio, tomando en cuenta la mayoría de los parámetros que los demás autores procesalistas del Derecho han considerado en sus conceptos, de tal forma que, coinciden en las afirmaciones que cada uno hace respectivamente de la diligencia que nos ocupa. El Licenciado Eduardo Pallares afirma lo siguiente: “Es un juicio con tramitación especial; es de cognición limitada porque no se permite al demandado oponer toda clase de excepciones, sino únicamente la de pago; es un juicio ejecutivo porque comienza con un auto de ejecución. El objeto de un juicio de desahucio, que así se llama también el de lanzamiento, es obtener la desocupación del inmueble arrendado, si el arrendatario no paga las rentas que adeuda. No hay que confundirlo con el juicio de rescisión del contrato de arrendamiento y desocupación del inmueble”.¹¹

Tomando como punto de referencia, las situaciones de hecho y de derecho consideradas por los autores en cita, respecto de la diligencia en comento; podemos finalizar que el lanzamiento sólo es procedente en la última fase procedimental, es decir, en la etapa de ejecución de sentencia debidamente ejecutoriada. Independientemente de la vía o acción hecha valer por la parte actora, en un procedimiento de la materia del arrendamiento inmobiliario.

¹¹ PALLARES, EDUARDO. Derecho Procesal Civil: 9ª ed.. Porrúa S.A., México. 1981: pp. 567 y 568.

Es preciso hacer hincapié, que el juicio Especial de Desahucio desapareció de nuestra legislación, quedando derogado por publicación en el Diario Oficial de la Federación, de fecha miércoles 21 de julio de 1993. Lo anterior no significa que se haya omitido también, la ejecución del lanzamiento, como consecuencia de tales reformas a la Ley Inquilinaria.

1.2 ORDENAMIENTO LEGAL EN EL CÓDIGO CIVIL Y EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

De conformidad con nuestro Derecho Positivo y en concreto lo referente al arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a la habitación, tenemos que los ordenamientos legales que rigen dicha disciplina son: El Código Civil para el Distrito Federal en el Capítulo Cuarto del Título Sexto, en lo que establecen los artículos 2448 a 2452 de dicha legislación; asimismo, el Código de Procedimientos Civiles en su título Décimo Sexto-Bis relativo a las controversias en materia de Arrendamiento Inmobiliario; y que regulan el procedimiento judicial a seguir los artículos 957 al 968, dependiendo su aplicación anterior o reformados del decreto que a continuación se contempla.

Es indispensable señalar que la Ley Inquilinaria fue reformada de acuerdo al decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, los días 21 de julio y modificado por diverso del 23 de septiembre de 1993; mismo que a la letra dice:

“Artículo único. Se reforman los artículos transitorios del diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal, el Código de Procedimientos

Civiles para el Distrito Federal, y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, para quedar como sigue:

ARTÍCULO PRIMERO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;

II.- Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993; siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

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

ARTÍCULO TERCERO.- Los juicios y los procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el

Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.”

Los artículos a que alude el texto anterior son los siguientes: se reformaron los artículos 42, 114 fracción VI, 271 cuarto párrafo; 731; 957 a 966; y la denominación del Título Décimo Sexto bis; se adicionaron los artículos 285 con un último párrafo; y 517 con un último párrafo; y se derogaron los artículos 489 a 499 en lo relativo al Juicio Especial de Desahucio; así como el último párrafo del 525, todos del Código de Procedimientos Civiles.

Pero una vez transcurrido el plazo a que se refiere el decreto anterior, se da una nueva prórroga a las “Rentas Congeladas”, o Ley Inquilinaria a través de un Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día lunes 19 de octubre de 1998, emitido por el Poder Ejecutivo por conducto de la Secretaria de Gobernación, mismo que de su texto dice:

DECRETO

“El Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

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.

ARTÍCULO ÚNICO.- Se reforman los artículos primero y tercero transitorios del Decreto 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, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993 y modificado por diverso del 23 de septiembre de 1993, para quedar como sigue:

ARTICULO PRIMERO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de abril del año 1999, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes.

ARTÍCULO TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de abril de 1999 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior se registrarán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993”.

“ARTÍCULO TRANSITORIO 1998.

Publicado en el Diario Oficial de la Federación del 19 de octubre de 1998.

ARTÍCULO UNICO.- El presente Decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en el Diario Oficial de la Federación”.

Como puede observarse de lo anterior, la reforma a la Ley Inquilinaria en los casos que ésta misma precisa, se prórroga por seis meses más, dejándole dicha tarea a la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, para el siguiente año de 1999, y que a continuación, para una mejor comprensión citaremos y transcribiremos el nuevo Decreto a la prórroga en contratos de arrendamiento inmobiliario.

En fecha 17 de abril de 1999, la Asamblea Legislativa del Distrito Federal I LEGISLATURA, dirige el siguiente:

DECRETO

“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 lo 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.

ARTÍCULO PRIMERO.- En materia civil común en el Distrito Federal son aplicables las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal y del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal previstas en los siguientes decretos:

I.- Decreto 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; Código de Procedimientos Civiles

para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

II.- Decreto por el que se modifican los artículos transitorios del diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal, en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado el 21 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993.

III.- 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, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de octubre de 1998.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Las disposiciones del decreto mencionado en la fracción I del artículo anterior del presente decreto, se aplicarán desde el 30 de abril del año 2000, excepto en los casos previstos en el artículo transitorio segundo del artículo único del decreto a que se refiere la fracción II del artículo anterior del presente decreto para los que se aplican desde el 19 de octubre de 1993 según lo disponen el artículo transitorio mencionado.

Asimismo, a los juicios y procedimientos judiciales actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 30 de abril del año 2000, derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus

prórrogas, que no se encuentren en los supuestos establecidos en el artículo transitorio del artículo único del decreto a que se refiere la fracción II del artículo anterior del presente decreto; se aplicarán hasta su conclusión, las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

ARTICULO TRANSITORIO

ARTICULO ÚNICO.- El presente decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal”.

Sin embargo, de los anteriores decretos que en realidad se trata de uno sólo desde su primera promulgación y a la fecha, se ha abusado de la llamada Ley de Rentas Congeladas que data del 31 de diciembre de 1948 y fue una herramienta ideada por el gobierno de aquella época, para evitar que la economía familiar fuera arrasada por los procesos inflacionarios de la postguerra, y que hasta nuestros días sigue teniendo efectos jurídicos y sociales perjudicando o beneficiando al sector poblacional, el cual se encuentra dentro de este régimen de rentas congeladas.

Ahora bien, el día 28 de abril del año 2000, la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, I Legislatura; una vez más hace saber de un nuevo decreto a los ya anteriormente precisados relativo a la citada Ley Inquilinaria, y que al efecto se transcribe:

DECRETO

“ARTÍCULO ÚNICO.- Se modifican los artículos: primero adicionándose una fracción IV; y segundo, modificando sus párrafos primero y segundo, del Decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 17 de abril de 1999 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, para quedar como sigue:

ARTICULO PRIMERO.- En materia civil común son aplicables las disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal y del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal previstos en los siguientes decretos:

I.- Decreto 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 la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

II.- Decreto por el que se modifican 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 la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993.

III.- 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 la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 19 de octubre de 1998.

IV.- 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, publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 17 de abril de 1999.

ARTICULO SEGUNDO.- Las disposiciones del decreto mencionado en la fracción II del artículo anterior del presente decreto, se aplicarán desde el 31 de diciembre del año 2001, excepto en los casos previstos en el artículo transitorio segundo del artículo único del decreto mencionado en la fracción II del artículo anterior del presente decreto para los que se aplican desde el 19 de octubre de 1993 según lo disponen el artículo transitorio mencionado.

Asimismo, a los juicios y procedimientos judiciales actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 31 de diciembre del año 2001, derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas, que no se encuentren en los supuestos establecidos en el artículo transitorio del artículo único del decreto a que se refiere la fracción II del artículo anterior del presente decreto, se aplicarán hasta su conclusión, las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigentes con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

ARTICULO TRANSITORIO

ARTICULO UNICO.- El presente decreto entrará en vigor el mismo día de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Cabe señalar que la controvertida reforma al régimen de rentas congeladas en su creación se manejó como una Ley de emergencia, pues con el paso del tiempo se convirtió en permanente dando como resultado un absurdo de carácter político. A más de cincuenta años de distancia después de decretada dicha Ley, todavía existen familias que pagan a precio constante de 1948, cantidades irrisorias por concepto de renta mensual por el alquiler de un departamento de tres recámaras; lo que ha acarreado como consecuencia lógica, el deterioro y hasta la ruina de muchas viviendas del Centro Histórico de la Ciudad.

Para mayor abundamiento del tema que nos ocupa, se encuentran unos puntos importantes a tratar en un capítulo posterior y que analizaremos en su oportunidad, según se vaya desarrollando el presente trabajo de investigación. Concluyendo al respecto momentáneamente, no sin

antes haber especificado los ordenamientos legales de aplicación al arrendamiento inmobiliario destinados a la habitación en el Distrito Federal y su reforma.

Como podemos observar del anterior decreto que se ha venido prorrogando indefinidamente, dentro de su contenido se deroga el juicio Especial de Desahucio en sus preceptos del 489 al 499 del Código Adjetivo Civil ya invocado de aplicación al territorio del Distrito Federal; quedando sujetos los procedimientos de esta índole ya en tramitación de acuerdo a las disposiciones antes mencionadas. Lo que desde el punto de vista jurídico y práctico tomando en consideración las reformas aludidas; los jueces de la materia en cuestión sólo le dan trámite a las demandas promovidas como Controversias del Arrendamiento Inmobiliario, independientemente del ejercicio de la acción utilizada por la parte actora en sus pretensiones; pero que se encuentren dentro del supuesto a que se refiere el artículo SEGUNDO transitorio del decreto que nos ocupa, publicado el día miércoles 21 de julio de 1993 y sus respectivas prórrogas.

El fundamento legal que regula dichas controversias de la materia y que son aplicables en el derecho positivo, se encuentra inmerso en el Título Décimo Sexto-Bis, artículos del 957 al 968 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal.

1.2.1 DIFERENCIAS Y SEMEJANZAS PROCEDIMENTALES EN LOS JUICIOS ESPECIAL DE DESAHUCIO Y CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO

En el juicio especial de desahucio existían presupuestos procesales generales de todos los juicios, pero como prueba determinante el contrato de arrendamiento en que se funda la relación contractual; y que el inquilino deba según el Código Procesal Civil en su artículo 489, dos meses o más de renta.

En cuanto a la competencia del juez para conocer del juicio de lanzamiento o especial de desahucio, era el del lugar donde estuviera ubicado el inmueble materia de la litis.

El procedimiento de este tipo de juicios, se iniciaba como lo estipulaba el artículo 489 fundándose esencialmente, en la falta de pago de dos o más mensualidades acompañado del contrato por escrito de arrendamiento, que además consistía no sólo en el embargo que el actor pedía desde que presentaba su demanda, sino en el requerimiento y notificación que ordenaba el artículo 490 del Código Adjetivo de la Materia; que establecía: “Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere”.

Asimismo, el artículo 498 ordenaba que al hacerse el requerimiento se embargaran y depositaran bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas. Lo mismo se observaba cuando se llevaba a cabo la diligencia de lanzamiento.

La tramitación de este tipo de procedimientos correspondía a los juicios especiales, pero en los términos y de conformidad con los artículos 491, 492, 494, 495 y 496, del ordenamiento legal antes invocado.

Haciendo referencia a la ejecución de la sentencia de desahucio, ésta se desarrollaba de acuerdo a lo estipulado por el numeral 497 del mismo código en cita.

Algunos problemas que originaban el juicio de lanzamiento, era que con frecuencia los inquilinos consignaban las rentas que adeudaban, y en este caso surgía una interrogante; ¿si la consignación hace las veces de pago, aunque al hacerla no se haya seguido el juicio de consignación?, sino únicamente el medio preparatorio del ofrecimiento del pago y depósito de las rentas adeudadas. En estricto derecho y de acuerdo a lo ordenado por el Código Civil, el solo ofrecimiento no extingue la deuda, sino que es necesario una sentencia que autorice dicho depósito y declare la extinción de esa deuda. Sin embargo, dentro de la práctica jurídica se actuaba con más equidad, considerándose la exhibición de las rentas en la diligencia de ofrecimiento como un pago efectivo, surtiendo todos sus efectos legales conducentes.

Es imprescindible señalar, como ya ha quedado anteriormente precisado dentro del desarrollo de la investigación que nos ocupa; que el juicio especial de desahucio es derogado de nuestra legislación que lo regulaba, por

decreto de fecha 11 de julio de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de julio del mismo año, confirmándose su derogación por medio del decreto de fecha 11 de septiembre de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 23 de septiembre del mencionado 1993, y que tales preceptos jurídicos serán analizados en lo referente a su derogación en la última parte de este primer capítulo en cuestión.

A partir de las reformas a la Ley inquilinaria, surge como un nuevo procedimiento de la materia en estudio, que ya se aplicaba pero su manejo era distinto al procedimiento actual, en cuanto a la vía judicial utilizada. Lo anterior en razón de que, las demandas iniciales se presentaban como “Controversia del Arrendamiento Inmobiliario”, independientemente de la acción ejercitada por el ocurrente; en donde en principio, deben ofrecerse las probanzas que en derecho sean procedentes, así como la solicitud del embargo de bienes suficientes en términos de lo dispuesto por el artículo 962 del multicitado Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal reformado. Es necesario hacer hincapié en tal sentido, que los artículos alusivos también fueron reformados por decreto del 21 de julio de 1993 y sus correspondientes prórrogas; para saber si es procedente su aplicación o la anterior al referido decreto dependiendo de las circunstancias del caso.

Para el ofrecimiento de las pruebas a que se refiere el párrafo inmediato anterior, es necesario hacerlo de acuerdo a lo estipulado en el artículo 291 relacionado con el 298 del ordenamiento legal antes invocado; mismos que a la letra dice el primero de ellos: “Las pruebas deben ofrecerse expresando con toda claridad cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por los que el oferente estima que demostrarán sus afirmaciones, declarando en su caso en los términos anteriores el nombre y domicilio de testigos y peritos y pidiendo la citación de la

contraparte para absolver posiciones; si a juicio del tribunal las pruebas ofrecidas no cumplen con las condiciones apuntadas, serán desechadas, observándose lo dispuesto en el artículo 298 de este ordenamiento”. Dicho precepto legal estipula: “Al día siguiente en que termine el periodo del ofrecimiento de pruebas, el juez dictará resolución en la que determinará las pruebas que se admitan sobre cada hecho, pudiendo limitar el número de testigos prudencialmente. En ningún caso el juez admitirá pruebas o diligencias ofrecidas extemporáneamente, que sean contrarias al derecho o la moral, sobre hechos que no hayan sido controvertidos por las partes, o hechos imposibles o notoriamente inverosímiles, o bien que no reúnan los requisitos establecidos en el artículo 291 de este código.

Contra el auto que admita pruebas que se encuentren en algunas de las prohibiciones anteriores, procede la apelación en el efecto devolutivo, y en el mismo efecto se admitirá la apelación contra el auto que deseche cualquier prueba, siempre y cuando fuere apelable la sentencia en lo principal. En los demás casos no hay más recurso que el de responsabilidad”.

Tales preceptos legales fueron reformados de acuerdo al decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación, de fecha viernes veinticuatro de mayo de mil novecientos noventa y seis; para que las probanzas que se hagan valer sean admitidas en sus términos, conforme a los requisitos y formalidades que la aludida Ley establece.

De las Controversias del Arrendamiento Inmobiliario, dentro de su nuevo procedimiento se pueden hacer valer las siguientes acciones: Terminación de contrato de arrendamiento en vía de jurisdicción voluntaria; falta de pago del arrendatario-fiado; rescisión del contrato de arrendamiento de

casa-habitación; rescisión de contrato de arrendamiento por dar uso distinto al convenido a la cosa objeto del arrendamiento; entre otras.

En cuanto a la tramitación de este tipo de juicios con reformas procedimentales, se rigen por lo fundado en el Título Décimo Sexto-Bis, artículos del 957 al 966 del Código de Procedimientos Civiles aplicable en el Distrito Federal.

La finalidad del juicio Especial de Desahucio, así como de los juicios promovidos en Vía de Controversia del Arrendamiento; son la obtención del inmueble materia de una litis, a través de sentencia definitiva que haya causado ejecutoria, de acuerdo a lo estipulado en los artículos 427 fracción II y 428 del ordenamiento legal multicitado.

Según podemos apreciar de lo anterior, las diferencias y semejanzas procedimentales son muy marcadas en ambos juicios, pero finalmente concluyen con la emisión de una sentencia definitiva basada, desde luego, en las actuaciones judiciales y conforme al artículo 81 del ordenamiento legal antes invocado; mismo que a la letra dice:

“ARTICULO 81.- Todas las resoluciones sean decretos de trámite, autos provisionales, definitivos o preparatorios o sentencias interlocutorias, deben ser claras, precisas y congruentes con las promociones de las partes, resolviendo sobre todo lo que éstas hayan pedido. Cuando el tribunal sea omiso en resolver todas las peticiones planteadas por el promovente, de oficio o a simple instancia verbal del interesado, deberá dar nueva cuenta y resolver las cuestiones omitidas dentro del día siguiente. Las sentencias definitivas también deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones

y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos”.

En este orden de ideas relacionándolo con el artículo anterior, tiene trascendencia también el numeral 84 del Código Adjetivo Civil, en razón de que establece lo siguiente:

“ARTICULO 84.- Tampoco podrán los jueces y tribunales variar ni modificar sus sentencias o autos después de firmados, pero si aclarar algún concepto o suplir cualquier omisión que las primeras contengan sobre punto discutido en el litigio, o los segundos cuando sean oscuros o imprecisos sin alterar su esencia.

Estas aclaraciones podrán hacerse de oficio dentro del día hábil siguiente al de la publicación de la resolución correspondiente, o a instancia de parte presentada dentro del día siguiente al de la notificación.

En este último caso, el juez o tribunal resolverá lo que estime procedente dentro del día siguiente al de la presentación del escrito en que se solicite la aclaración”.

Como ya se había explicado con anterioridad, haciendo alusión al juicio Especial de Desahucio; para su ejecución, es decir, llevar a cabo la diligencia de lanzamiento era necesario hacer valer lo dispuesto por el artículo 497 del Código Adjetivo de la materia, precepto legal ya derogado y que ordenaba: “La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su

defecto con cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecinos, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si necesario fuere. Los muebles u objetos que en la casa se encuentran, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos”. Dándose por terminado el procedimiento; sin embargo, la sola exhibición de los recibos correspondientes a las rentas adeudadas o copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones, donde se comprobará los depósitos de rentas respectivos; en estos casos, también se daba por terminado el procedimiento, aún encontrándose en la etapa de lanzamiento. Desde luego que no siendo así, se efectuaba dicha diligencia finalizando con el caso en concreto.

En las Controversias del Arrendamiento Inmobiliario, también cuando se tiene como ya se había precisado, sentencia definitiva que haya causado ejecutoria, siguiendo con los lineamientos legales, continúa la etapa de ejecución de dicha resolución judicial, debiéndose llevar a cabo el lanzamiento para efectos de poner en posesión material y jurídica al actor o a quien sus derechos represente del inmueble objeto de la litis, por medio del licenciado Actuario adscrito al juzgado que conoce del juicio planteado.

Cabe señalar que tanto en el juicio Especial de Desahucio, como en la Controversia del Arrendamiento, el juez que haya ordenado el lanzamiento del inquilino y no se pueda efectuar por diversas razones que más adelante exponaremos; el juzgador podrá hacer uso de lo que le faculta el artículo 73 en sus IV fracciones, las cuales transcribimos para una mejor comprensión del precepto en cita: “Los jueces, para hacer cumplir sus determinaciones, pueden emplear cualquiera de los siguientes medios de apremio que juzguen eficaz:

I.- La multa hasta por las cantidades a que se refiere el artículo 61, la cual podrá duplicarse en caso de reincidencia;

II.- El auxilio de la fuerza pública y la fractura de cerraduras si fuere necesario;

III.- El cateo por orden escrita;

IV.- El arresto hasta por treinta y seis horas.

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

Consideramos indispensable mencionar, que en los juicios en Vía de Controversia del Arrendamiento Inmobiliario, es un procedimiento de carácter especial, tan es así, que sólo cuenta con una audiencia de Ley, en donde se desahogan las pruebas ofrecidas por las partes y admitidas por el juez, se dan los alegatos y se cita para oír sentencia definitiva.

En otro orden de ideas pero, siguiendo con la etapa del lanzamiento o ejecución de sentencia que así lo ordene; no necesariamente se puede llegar a esta fase procedimental derivada de un juicio, competencia de los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario; es decir, puede provenir dicha resolución judicial de un juez de lo civil; en donde el promovente hizo valer acción diversa al arrendamiento, pero persiguiendo la misma finalidad. Estas acciones civiles son las que a continuación se mencionan: Interdicto de recuperar la posesión, teniendo como fundamento los artículos 17 y 18 del Código de Procedimientos Civiles; derivado de un juicio Ejecutivo Mercantil de acuerdo a lo estipulado en el artículo 525 del Código Adjetivo de la Materia; de un juicio Especial Hipotecario, entre otros. Todos en la etapa de ejecución de sentencia y en la vía de apremio, artículos 500 a 608 del ordenamiento legal antes invocado; dependiendo de la situación jurídica de que se trate y aplicable al caso en concreto para su debida substanciación.

1.2.2 EXPOSICIÓN DE MOTIVOS DE LAS CAUSAS QUE DIERON ORIGEN A LA DEROGACIÓN DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

La Cámara de Diputados en fechas 8 y 12 de julio de 1993, Año II, No. 31 y Año II No. 34, respectivamente, propusieron la 25ª Reforma en materia inquilinaria basándose en las siguientes consideraciones, las cuales se transcriben a manera de resumen:

“Una de las demandas más sentidas de la población es la de contar con una vivienda digna y decorosa. Es además, un derecho que la Constitución otorga. Por eso la atención del Gobierno a esta demanda es una prioridad de política social. En este esfuerzo, es indispensable sumar a toda la sociedad, abrir oportunidades y eliminar ineficiencias, para que con su participación se permita incrementar las oportunidades de acceso a la vivienda, particularmente para los grupos más necesitados.

Sin embargo, es necesario ampliar los esfuerzos, no sólo para aumentar el acceso a una vivienda propia, sino también para generar más vivienda en arrendamiento para un mayor número de mexicanos, en particular, en las grandes ciudades y en el Distrito Federal.

En 1985, se efectuaron reformas al Código Civil en materia de arrendamiento, como respuesta a las peticiones de diversos grupos demandantes de vivienda para habitación, para tutelar los intereses de los grupos más desprotegidos. Sin embargo, se ha observado que dichas reformas han tenido un efecto inhibitorio en las inversiones en vivienda para arrendamiento en el Distrito Federal, lo cual ha deteriorado un ya de por sí grave rezago habitacional.

Las leyes deben sustentarse en la realidad y adecuarse a las cambiantes circunstancias para cumplir sus propósitos. En ocasiones, sus objetivos de protección a ciertos grupos pueden, si no se ajustan, tener efectos contrarios a sus fines. Esto es especialmente cierto en materia de arrendamiento, no solamente en cuanto a la regulación sustantiva, sino también como consecuencia de los procedimientos para dirimir controversias entre arrendador y arrendatario.

Hoy en día en promedio, un proceso en materia de arrendamiento tiene que satisfacer al menos 58 pasos procesales distintos para llegar a la resolución, lo que significa que, en promedio un litigio de arrendamiento lleva casi cuatro años. Ello ni fomenta la edificación de vivienda en arrendamiento que tanto se requiere, ni protege los intereses tutelados por la Ley, ni representa una justicia expedita, tal como lo demanda el artículo 16 de nuestra Carta Fundamental.

La presente iniciativa busca impedir numerosas prácticas que regularmente se utilizan en perjuicio de los arrendatarios, como la suscripción de títulos de crédito en “blanco”, que son aceptados por el arrendatario y avalados por el mismo fiador.

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 de aquel que, dada su buena fe, no requiere ni demanda disposiciones legales extraordinarias. De igual manera, el marco legal que actualmente se aplica por su lenta resolución propicia en consecuencia un mercado deprimido y de difícil acceso, en perjuicio de quienes requieren satisfacer sus necesidades de vivienda por la vía del arrendamiento.

El arrendador, por otra parte, resulta claramente en desventaja. Un claro ejemplo lo constituye el tiempo que normalmente toma un litigio por arrendamiento, que sumado a los tres años adicionales previstos como vigencia obligatoria, significa que la disposición sobre su propiedad pudiera demorar hasta siete años. Ello, con una renta en constante disminución en términos reales y estática desde el inicio del litigio hasta la desocupación del inmueble. A esta situación, habría que añadir las molestias y costos del procedimiento judicial, así como la muy probable depreciación de los inmuebles en cuestión.

Las consecuencias de no adecuar las normas vigentes, tanto sustantivas como adjetivas, propiciaría una mayor incertidumbre; inhibiría las inversiones en vivienda para arrendamiento, limitando la oferta disponible ya que la inversión se orientaría hacia la construcción de sustitutos como los condominios o la conversión de las viviendas en renta al régimen condominal y, ciertamente, ocasionaría incrementos a las rentas.

Por ello, la presente iniciativa propone a ese honorable Congreso de la Unión, modificaciones que permitan favorecer una auténtica relación de equidad jurídica entre arrendadores y arrendatarios y que permitan alentar la construcción de viviendas en arrendamiento de un mercado eficaz, con reglas justas. Por lo anterior, se proponen procedimientos ágiles y expeditos que eliminarían malas prácticas y reducirían sustancialmente el enorme caudal de asuntos inquilinarios que, en última instancia, perjudican a los arrendatarios responsables, quienes requieren de una mayor oferta.

Con la presente iniciativa se brindarían nuevas circunstancias para incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento y se fomentaría el mantenimiento adecuado de los inmuebles.

Asimismo, la presente propuesta ayudaría a eliminar trámites y propiciaría una mejor distribución de responsabilidades. Para ello, se busca adecuar la estructura legal aplicable, para crear condiciones de equidad entre arrendador y arrendatario.

En atención a las consideraciones expuestas, la presente iniciativa propone realizar modificaciones a diversas disposiciones del Código de Procedimientos Civiles 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.

Del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal.

En la parte relativa a las modificaciones propuestas al Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal:

La propuesta de reforma al artículo 2399 es con objeto de eliminar la actual incertidumbre tanto en la forma de pactar la renta como en su necesaria determinación en moneda nacional. Por ello, la propuesta establece que es necesario precisar que la renta o precio del arrendamiento debe consistir en una suma de dinero o dejar, la posibilidad de que éste sea cierto, determinado o determinable y cuantificable en moneda nacional.

Asimismo, la iniciativa propone actualizar el artículo 2406, a fin de establecer que los contratos de arrendamiento deberán darse por escrito, sin

importar el monto de la renta, agregándose que la falta de esta formalidad sería imputable al arrendador.

Por otra parte, la existencia de las prórrogas legales a voluntad del arrendatario han sido motivo generalizado y continuo de controversias entre las partes, lo que además ha producido la saturación de los tribunales competentes y la falta de incentivos para construir y ofrecer más vivienda en arrendamiento en perjuicio de todas las partes involucradas. De hecho al arrendar, un arrendador debe tener en cuenta que en el a actualidad un contrato de arrendamiento por un año, puede tener una vigencia de hasta tres años, a voluntad del arrendatario. Ello limita a los inversionistas potenciales que se inhiben ante tales perspectivas.

Asimismo, existen arrendatarios potenciales, tales como estudiantes, investigadores, profesionistas o inversionistas, que radican en otras entidades federativas o en el extranjero de manera permanente y que, para el desempeño de sus actividades y funciones, tienen que habitar en el Distrito Federal por periodos menores a un año y, asimismo, por periodos mayores al tiempo en que pudiera serles conveniente, en función de su costo, contratar un servicio de hospedaje. En estos casos, las personas en cuestión enfrentan la disyuntiva de contratar un arrendamiento por un año, pagando la renta de aquellos meses que no ocupen el inmueble o bien contratar, por un menor periodo, un hospedaje de costo muy superior al de un arrendamiento de calidad similar. Es por ello que resulta conveniente que las partes puedan convenir los plazos de sus arrendamientos tomando en cuenta, exclusivamente, la satisfacción de sus necesidades.

En consecuencia, esta iniciativa propone por una parte, la eliminación de las citadas prórrogas a voluntad del arrendatario y que el plazo

para el arrendamiento pueda ser menor a un año a juicio de las partes, mediante la reforma propuesta al artículo 2448-C, al cual se propone adicionar la expresión “salvo convenio en contrario”.

Con la finalidad de contribuir a la mayor simplificación y agilidad de la Ley, se propone la modificación al artículo 2478, que se refiere a los arrendamientos celebrados por tiempo indeterminado, para que éstos concluyan a voluntad de una de las partes contratantes, previo aviso dado por escrito, con 15 días de anticipación, en lugar del plazo de dos meses para predios urbanos, salvo que se trate de un predio rústico, caso en el que el aviso deberá darse con un año de anticipación. Esta modificación busca evitar que los plazos sean tan amplios que impidan la movilización de los bienes y recursos, protegiendo en todo caso el plazo oportuno en las condiciones modernas de comunicación que proteja el derecho del arrendatario.

La reforma propone adicionar a los supuestos que establece el artículo 2489, como causales para que el arrendador pueda exigir la rescisión del contrato dos supuestos adicionales a saber, por daños graves a la cosa arrendada y por variar la forma del inmueble sin consentimiento expreso del arrendador”. De la iniciativa en cuestión, hemos expuesto los motivos para ser reformados algunos de los artículos del Código Civil más importante desde luego, entre otros; en razón de que su contenido tiene una trascendencia más contundente en cuanto a la equidad y equilibrio de las partes en un contrato de arrendamiento inmobiliario destinado a la habitación, con todas sus consecuencias inherentes a un procedimiento judicial.

Del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

La iniciativa de reformas que se presentó a la consideración de ese honorable Congreso de la Unión, propone diversas modificaciones al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. El problema de la falta de vivienda requiere como solución, que las partes en los contratos de arrendamiento respectivos cuenten con normas sustantivas, claras y determinadas, así como con procedimientos ágiles y breves que no signifiquen elevados costos en su trámite y que no propicien retrasos intencionales. Igualmente, se busca evitar el excesivo costo procesal a cargo del Estado, que debe atender la inmoderada multiplicación de los juicios de 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 del 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.

Dado que la presente iniciativa propone que sea eliminada la notificación personal del auto de ejecución, también se propone suprimir el último párrafo del artículo 525, que dispone que sólo procederá el lanzamiento 30 días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución.

De igual manera y con objeto de que se otorguen similares derechos y garantías procesales al inquilino y al arrendador, se propone modificar el artículo 271 y suprimir, como asunto para considerar que una demanda es contestada en sentido negativo por el inquilino, las “cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, cuando el demandado sea el inquilino”. Presumir por Ley que se da por contestada en el sentido negativo en cuestiones de arrendamiento es suponer que comparte la misma naturaleza de los importante valores tutelados en la Ley, relativos a las relaciones familiares y al estado civil de las personas. La importancia de una transacción civil como es el arrendamiento, no es la que nuestras leyes y nuestra cultura vinculan a la integridad de la familia y las lesiones a terceros en el caso de cambios en el estado civil de las personas.

Del Juicio Especial de Desahucio:

En el mismo orden de ideas, se propone derogar los artículos 489 a 499, relativos 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 un juicio biinstancial, de tal manera que, como lo ordena la ley fundamental, la impartición de justicia sea pronta y expedita. En dicho juicio, una vez que sea admitida la demanda 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 adicionar a las reglas establecidas por el Título Décimo Sexto-Bis sobre las controversias en materia de arrendamiento, las

acciones que se ejerciten contra el fiador o terceros por controversias derivadas del arrendamiento.

Lo anterior con objeto de que las controversias planteadas se resuelvan a la brevedad posible, en atención al espíritu de la reforma propuesta.

En consecuencia, se propone reformar los artículos 959 a 966, para establecer las normas que regirán el procedimiento para resolver las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

Asimismo, en la presente iniciativa se propone que los autos y resoluciones apelables en materia de arrendamiento se resuelvan conjuntamente con la apelación a la sentencia definitiva.

De la Ley Federal de Protección al Consumidor

La tercera parte de la iniciativa se refiere a la propuesta de reformar el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor para suprimir la competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor en la materia del arrendamiento inmobiliario de casas-habitación en el Distrito Federal. El propósito de dicha reforma responde a la necesidad de una expedita resolución de las controversias en la materia, de evitar la duplicidad de instancias y la de dejar al órgano jurisdiccional local la atribución exclusiva para solucionar este tipo de controversias.

Por lo anteriormente expuesto, con fundamento en el artículo 71, fracción I de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, se

somete a la consideración del honorable Congreso de la Unión la presente iniciativa de Decreto que reforma, adiciona y deroga diversas disposiciones del código civil para el distrito federal, en materia común y, para toda la república en materia federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor.

“Artículo primero. Se reforman los artículos 2398, segundo párrafo; 2399; 2406; 2412, fracción I; 2447; 2448; 2448-B; 2448-C; 2448-J; 2448-K; 2478; 2484; 2487; 2489, fracción I y; 2490; se adiciona el artículo 2489 con las fracciones IV y V y; se derogan los artículos 2407; 2448-D; 2448-I; 2448-L; 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, en los términos y por los motivos que en la presente iniciativa se precisan.

Artículo segundo. Se reforman los artículos 271, cuarto párrafo; 684; 731; 957 a 966 y; la denominación del Título Décimo Sexto-Bis; se derogan los artículos 489 a 499 y 525, último párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para quedar como sigue:

Artículos 489 a 499 (Se derogan)”.

Por otro lado, pero continuando con el mismo orden de ideas, en base a la exposición de motivos que originaron las reformas en materia de arrendamiento inmobiliario y en específico a la derogación del juicio especial de desahucio, la Honorable Asamblea turnó a la Comisión de Vivienda, con la opinión de la Comisión del Distrito Federal para su estudio y dictamen de la iniciativa de Decreto mediante el cual 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; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Ley Federal de Protección al Consumidor, en materia de arrendamiento.

Conforme a lo dispuesto por el artículo 56 de la Ley Orgánica del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, la Comisión de Vivienda es competente para conocer de dicha iniciativa, por lo que en cumplimiento al mismo precepto y a lo dispuesto por el artículo 64 de la referida Ley y por los artículos 65, 87 y 88 del Reglamento Interior de Congreso, se somete a pleno de esta honorable Cámara de Diputados, el siguiente dictamen.

ANTECEDENTES

La vivienda se ha convertido en una de las demandas más reiteradas y más importantes en la sociedad mexicana. La respuesta a esa necesidad exige de esquemas que respondan a nuestra realidad socioeconómica y nos permitan sostener y ampliar los esfuerzos que se han venido aplicando durante los últimos años para obtener más vivienda.

El problema en consecuencia, no puede ni debe contemplarse de manera fragmentada. Su solución debe visualizarse dentro de un marco general de desarrollo y conforme a los resultados de las experiencias que se han vivido para aplicar las alternativas que más se ajusten a nuestra realidad socioeconómica. No hacerlo así, significa el inmovilismo que conduce necesariamente, al deterioro de las condiciones sociales.

Dentro del problema general ha adquirido especial importancia el aspecto relativo a la vivienda en arrendamiento, la cual durante los últimos años, ha perdido alarmantemente su papel como alternativa para acceder a una vivienda como consecuencia de diferentes causas.

Una de las causas ha dado lugar a que quienes necesitan de ese tipo de vivienda, se vean sometidos a prácticas desleales y de abusos que en ocasiones adquieren el perfil de delitos.

Por otro lado, este tipo de vivienda cuenta con una normatividad que data, en algunos casos, de aproximadamente medio siglo, por lo que ha quedado rezagada y sus reglas se han convertido en ineficaces y en ocasiones hasta lesivas.

Además, ha generado una actitud de desconfianza, recelo y prejuicio, tanto del arrendador como del arrendatario, quienes en lugar de percibirse como elementos necesarios para un propósito, prefieren buscar formas de ventaja que termina por enfrentarlos, agravando más el problema.

Reglas, formas, prácticas y costumbres han acabado por crear una cultura de antagonismo entre arrendador y arrendatario, que se acentúa más en el terreno judicial, en el que por cierto, existen ya “tratados” de cómo viciar, entorpecer y deteriorar los procedimientos, motivando además, la participación de muchos malos administradores de justicia, que usufructúan esas contiendas.

Ante esa realidad, la iniciativa propone la adecuación de las normas sustantivas y adjetivas que rigen al arrendamiento, para favorecer una auténtica relación de equidad jurídica entre arrendadores y arrendatarios.

La Comisión, con base en los antecedentes expresados y como resultado del análisis aplicado, tanto de la exposición de motivos como del contenido mismo del proyecto, concluyo que el marco normativo propuesto cumple con los propósitos ya referidos, al tenor de las siguientes:

CONSIDERACIONES

Esta Comisión Legisladora procedió al estudio pormenorizado de la iniciativa, haciendo un escrupuloso examen de cada propuesta y analizando sus objetivos. Bajo este contexto, la Comisión consideró conveniente expresar los factores que la llevaron a los ordenamientos de que se compone la iniciativa.

Del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal.

Se considera conveniente la propuesta del Ejecutivo Federal de que los contratos de arrendamiento se otorguen por escrito en todos los casos y que la falta de esta formalidad sea atribuible al arrendador, ya que es de suma importancia para darle mayor seguridad jurídica a las partes.

La iniciativa en estudio propone se elimine el derecho del tanto, y en su lugar se establezca el derecho de preferencia para el caso de arrendamiento de casa habitación. La anterior modificación responde a que, como lo señala la exposición de motivos de la Iniciativa en dictamen, el derecho del tanto va aparejado a derechos reales y no a derechos personales, por lo que este derecho tiene una correcta aplicación en los casos de copropiedad, no así en el caso del arrendamiento, ya que en este supuesto se desvirtúa la relación jurídica entre el arrendador y el arrendatario. El derecho de preferencia que se

propone permitirá que el arrendatario que esté al corriente en el pago de sus rentas, sea preferido en igualdad de condiciones, en la venta del inmueble que está arrendando.

En los últimos años se han observado diversas controversias entre el arrendador y el arrendatario debido a la existencia de la prórroga por disposición legal del contrato de arrendamiento por parte del arrendatario, lo que ha sido en perjuicio de las partes, ya que un contrato de arrendamiento por un año puede durar hasta tres años, lo cual inhibe a los propietarios de inmuebles desocupados a otorgarlos en arrendamiento. Asimismo, en el supuesto de que el arrendatario quiera arrendar un inmueble por un periodo inferior a un año, como es el caso de estudiantes, profesionistas, o extranjeros que requieren estar por algún tiempo en esta ciudad no se encuentran en posibilidad jurídica de hacerlo, debido a la obligación que establece el Código Civil de que los contratos de arrendamiento para casa habitación duren como mínimo dicho plazo. En virtud de lo anterior la Comisión estuvo de acuerdo en la propuesta para que las partes puedan convenir libremente la duración del contrato de arrendamiento de acuerdo a sus circunstancias y su propia conveniencia, por lo que debe aprobarse la eliminación de la prórroga que establece el texto vigente y la reforma al artículo 2448-C.

Por otra parte, en la Iniciativa en comento se propone dentro de las disposiciones especiales para los arrendamientos por tiempo indeterminado, que el plazo para el aviso para dar por terminado el contrato de arrendamiento se disminuya de dos meses a quince días, lo que se considera conveniente, toda vez que facilita a las partes dar por terminado el contrato sin esperar un periodo en el que puedan sufrir perjuicios.

Adicionalmente, la Iniciativa propone que después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento y el arrendatario continúe sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, el contrato de arrendamiento continuará por tiempo indeterminado, pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del mismo en los términos establecidos en el Código Civil, lo que dicha Comisión consideró conveniente, por lo que propone su aprobación”. Entre otras reformas, haciendo hincapié en las de mayor trascendencia para los propios fines del presente trabajo de investigación.

“Del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal

Esta Comisión Dictaminadora considera que las modificaciones propuestas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal son dignas de aprobación, toda vez que, establecen un procedimiento que garantizará la impartición de justicia de manera pronta y expedita para el caso en que las partes se vean afectadas en sus intereses.

La Comisión de vivienda estimó la aprobación de la propuesta de reforma a la fracción VI, del artículo 114 así como la derogación del último párrafo del artículo 525 del citado Código, relativa a la supresión de la notificación personal de la resolución que decreta la ejecución de la sentencia, en virtud de que esta reforma evitará duplicidades innecesarias en el proceso y permitirá hacerlo más ágil y breve, además de que no se lesionan los derechos de las partes, ya que la notificación de la sentencia se deberá en todo caso efectuar en forma personal.

Asimismo, resulta acertada la propuesta del Ejecutivo Federal en el sentido de eliminar la negativa ficta en cuestiones de arrendamiento de

fincas urbanas para habitación cuando el demandado sea el arrendatario, en virtud de que dicha reforma vuelve a establecer el equilibrio natural de las partes en el procedimiento, reinando el principio de que cada parte debe acreditar los hechos de su pretensión, motivos por los cuales la Comisión Legisladora consideró la aprobación de dicha reforma.

Destaca por su importancia la propuesta contenida en la iniciativa en análisis en la que se establece la obligación de los jueces de conceder un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble, en casos de arrendamiento en los que el arrendatario confiese o se allane a la demanda de desocupación, plazo que esta Comisión estima conveniente para la desocupación de fincas urbanas, ya que garantiza al arrendatario el tiempo suficiente para buscar otra opción, sin que esto le cause ningún otro perjuicio. Sin embargo, esta Comisión estima conveniente hacer una aclaración al texto del artículo 517 con el objeto de precisar en forma indubitable que el arrendatario tiene el absoluto derecho de allanarse a la demanda, al dar contestación a la misma y aún así gozar de un plazo de cuatro meses para desocupar el inmueble arrendado.

Del Juicio Especial de Desahucio:

En lo referente a la derogación de los artículos 489 a 499 del Código de Procedimientos Civiles relativos al juicio especial de desahucio, esta Comisión considera acertada la propuesta, ya que el propio Ejecutivo Federal propone en la Iniciativa en estudio diversos cambios al procedimiento de los juicios de arrendamiento, a efecto de hacer más expedito su trámite, por lo cual deja de tener sentido la existencia de un juicio especial para el cobro de adeudos derivados de contratos de arrendamiento, motivo por lo que esta Comisión propone al honorable pleno de la Cámara de Diputados se apruebe dicha propuesta.

Por lo que se refiere a las propuestas de modificación al Título Décimo Sexto-bis del Código de Procedimientos Civiles, relativo a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, dichas modificaciones resultan acertadas ya que, se establece un procedimiento único en las demandas de esta materia, tanto para el arrendador y el arrendatario como para el fiador o terceros relacionados se hace más expedito el procedimiento suprimiendo facetas procesales innecesarias que únicamente retardaban el procedimiento y al establecer reglas mucho más claras en las cuales las partes adquieren mayor responsabilidad respecto de los elementos probatorios que deben aportar en juicio. Asimismo, se considera acertado que las apelaciones sólo se admitan en el efecto devolutivo y que se establezca que se tramitarán y resolverán conjuntamente con la sentencia definitiva en caso de que ésta sea apelada, motivos por los cuales esta Comisión estima conveniente las reformas propuestas al citado título, sugiriendo su aprobación.

Conforme a lo ordenado por la mesa directiva del pleno de esa honorable Cámara de Diputados y para los efectos de rendir su opinión respecto a la Iniciativa analizada, la Comisión del Distrito Federal mediante sesión formal de sus integrantes, procedió a su estudio, habiendo opinado por mayoría, que debe ser sometida a consideración de la honorable Asamblea Legislativa para su aprobación correspondiente”.

La cual sucedió, previa la dispensa de la segunda lectura del presente Dictamen de Reforma; mediante el Decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1993, y subsecuentes Decretos de diversas fechas de publicación, mismos que se precisaron para una mejor comprensión dentro de este primer capítulo del tema en desarrollo. A mayor abundamiento, tales reformas serán objeto de análisis nuevamente al tratar el capítulo tercero de este contexto.

1.2.3 DEROGACIÓN DE LOS PRECEPTOS JURÍDICOS QUE NORMABAN EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

Ante el carácter tutelar para el inquilino que por diversas razones se desarrolló en los textos legales que regulan la materia del arrendamiento de inmuebles, algunas organizaciones sociales consideraron que las nuevas normas pudiesen dar motivo a la comisión de abusos en contra de los derechos de los inquilinos que tienen suscritos contratos de arrendamiento.

Es por ello que la reforma legislativa tuvo como propósito diferir la entrada en vigor de las disposiciones aprobadas para quienes son arrendatarios de vivienda, a partir de la previsión original del artículo segundo transitorio para que lo establecido en sus disposiciones no se aplicara a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de las nuevas disposiciones.

Asimismo, en el ARTICULO TERCERO TRANSITORIO, se señaló que los juicios y procedimientos judiciales o administrativos en trámite, se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del decreto mencionado. Es decir, el publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993.

A la luz de la confusión que las disposiciones promulgadas causaron en algunos grupos sociales, se precisó un nuevo plazo genérico de cinco años para su entrada en vigor en el caso de viviendas que se encontraban arrendadas al 19 de octubre de ese mismo año.

Así las disposiciones del decreto en materia inquilinaria publicado en el Diario Oficial de la Federación de 21 de julio de 1993, entrarían en vigor hasta el 19 de octubre de 1998, salvo las siguientes excepciones:

a).- Los inmuebles que no se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993.

b).- Los inmuebles que se encuentren arrendados en esa fecha, pero que su uso sea distinto del habitacional, y

c).- Los inmuebles de nueva construcción, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993”.

Como puede apreciarse, se dejan a salvo los derechos adquiridos conforme a la legislación vigente en aquel entonces por los arrendatarios de vivienda, y por los decretos publicados con posterioridad en el mismo sentido que el primer decreto en cita.

Por otra parte, en el caso de juicios y procedimientos judiciales y administrativos en trámite o que se iniciaran antes del 19 de octubre de 1998, derivados de contrato de arrendamiento y sus prórrogas, que no se encuentren en alguna de las tres excepciones señaladas para la entrada en vigor del decreto de reformas en materia inquilinaria el 19 de octubre de 1993, se regirán hasta su terminación por los preceptos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes hasta esa fecha.

De conformidad con el decreto de fecha 11 de julio de 1993 publicado en el Diario Oficial de la Federación el día miércoles 21 de julio de ese mismo año, el juicio especial de desahucio desapareció del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, confirmándose su desaparición por medio del decreto de fecha 11 de septiembre de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 23 de septiembre de 1993; en tal virtud, las controversias, juicios, procesos, procedimientos relativos a casa habitación, se encontraban congelados, es decir, no debía darse trámite a juicios en la materia que nos ocupa, de conformidad con los artículos segundo y tercero transitorios del referido decreto; los cuales quedaron debidamente precisados en el subtítulo 1.2 de este primer capítulo. Sin embargo dichas reformas inquilinarias serán motivo de análisis en el capítulo III del presente trabajo de investigación jurídica documental.

“Las reformas y adiciones al Código de Procedimientos Civiles que se publicaron en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1993, no constituyen aspectos nuevos propiamente, puesto que en algunos códigos procesales de la República Mexicana, se contemplan muchas de esas reformas, como por ejemplo en el Estado de Veracruz, en donde no existe el juicio especial de desahucio, entre otros aspectos”.¹²

En virtud de las reformas y adiciones en comento, tomando en consideración el contenido del segundo artículo transitorio del decreto publicado en el aludido Diario Oficial de la Federación el 21 de ese mes y año, se infiere que en el Distrito Federal se aplicaban dos legislaciones diferentes para la resolución y tramitación de las diversas controversias que se suscitaban en materia de arrendamiento, en razón de que respecto de los contratos de

¹² HERNANDEZ FUENTES. RAUL B. Práctica Forense en Materia de Arrendamiento. Tomo II. Cárdenas Editor y Distribuidor. México. 1994 pp. 247-248

arrendamiento celebrados con anterioridad al día en que dichas reformas y adiciones entraron en vigor, se seguía aplicando la legislación anterior; en tanto que la nueva solamente se aplicaba respecto de los contratos que se celebraron con posterioridad al día 19 de octubre de 1993, fecha en que entrarían en vigor tales reformas.

CAPITULO II

SECUELA PROCEDIMENTAL Y EJECUCIÓN DE SENTENCIA DEFINITIVA,
QUE ORIGINAN LA DILIGENCIA DE LANZAMIENTO.

En términos generales, la palabra juicio tiene dos grandes significados en el derecho procesal. En sentido amplio, se utiliza como sinónimo de proceso y, más específicamente, como sinónimo de procedimiento o secuencia ordenada de actos a través de los cuales se desenvuelve todo un proceso. En la doctrina, la legislación y la jurisprudencia mexicanas, éste es el significado que se atribuye a la palabra juicio: procedimiento contencioso que se inicia con la demanda y termina con la sentencia definitiva.

En un sentido mas restringido, también se emplea la palabra juicio para designar sólo una etapa del proceso; la llamada precisamente de juicio, constituida por las conclusiones de las partes y la decisión del juez, y a un sólo acto: la sentencia.

De acuerdo con la generalidad o especificidad de los litigios que resuelven, los juicios se clasifican en ordinarios, cuando a través de ellos se conoce de la generalidad de los litigios, y especiales, cuando se establecen sólo para determinado tipo de litigios, como es el juicio del tema en estudio. En el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal son ordinarios el Juicio Ordinario Civil y el Juicio Ordinario de Mínima Cuantía previsto en el Título Especial de la Justicia de Paz. En cambio, son especiales los juicios ejecutivo, hipotecario, de desahucio, actualmente derogado; arbitral, sucesorios, de concurso, sobre controversias familiares y sobre controversias de arrendamiento de inmuebles.

El procedimiento de apremio es a culminación palpable del juicio, pues a lo largo de éste se produjo la parte de cognición durante la cual el juzgador tuvo los elementos necesarios para dictar sentencia. Pero una vez que la dictó y ésta resultó condenatoria, ipso ipso reconoció el derecho del actor, violado por el reo y ordenó la correlativa obligación de éste, de reconocerlo y cumplirlo. Ya es necesario aquí restablecer el orden jurídico violado, cumpliendo la condena, pues la jurisdicción resultaría letra muerta si la condena no se ejecutara, aún coercitivamente. La ejecución cuyo significado proviene de la *actio in re iudicata* o *ex-sentencia*, “acción sobre la cosa juzgada” o derivada “de la sentencia”, debe prevalecer aún mediante el procedimiento coactivo; que es una característica de la jurisdicción.

El apremio es un acto judicial por medio del cual constriñe u obliga a alguna de las partes para que ejecute algo o se abstenga de hacerlo. Procede del verbo latino *premo*, *premere*, “oprimir, apretar”; es decir, compelar al litigante a practicar algún acto jurídico.

Según la doctrina, para que la ejecución proceda, es necesario un título ejecutivo. En este caso el título es la sentencia ejecutoriada o el convenio aprobado judicialmente y elevado a rango de cosa juzgada. Es decir, la parte que tuvo sentencia favorable ya no invoca la causa del juicio, en virtud de que, los ordinarios, ejecutivos, hipotecarios, de desahucio antes de su derogación, las controversias, etcétera; concluyen para dar lugar a la última etapa procedimental: la vía de apremio, fundado en la sentencia o en el convenio de las partes elevado a esa categoría antes mencionada.

2.1. ESCRITO DE DEMANDA INICIAL.

La demanda tiene una importancia trascendental en el procedimiento civil; el objeto del proceso considerando en sentido estricto, va a ser fijado por las partes, la demanda sirve a este fin, por lo que se refiere a la parte actora para establecer la litis. La demanda es el acto procesal por el cual una persona, que se constituye por el mismo en parte actora o demandante; inicia el ejercicio de la acción y formula su pretensión ante el órgano jurisdiccional. En ejercicio de la acción, el actor presenta su demanda; pero también en ejercicio de la acción, el actor ofrece y aporta sus pruebas, formula sus alegatos, interpone medios de impugnación, etcétera, dependiendo del juicio de que se trate y para el caso en concreto.

En la demanda la actora formula o plantea su pretensión, es decir, su reclamación concreta frente a la demandada, misma que puede consistir en un dar, hacer o no hacer, en relación con un determinado bien jurídico

Es preciso distinguir entre acción, como facultad o poder que tenemos las personas para iniciar la actividad de los órganos jurisdiccionales a fin de que resuelvan sobre una pretensión litigiosa; pretensión, o reclamación específica que el demandante formula contra el demandado, y demanda, es el acto concreto con el que el actor inicia el ejercicio de la acción y expresa su pretensión o reclamación contra el demandado, según se explicó con antelación.

El acto procesal de la demanda puede ser expresado por escrito o de manera verbal, o sea, por comparecencia ante el órgano jurisdiccional. En materia procesal civil distrital, la demanda puede, de igual

forma, presentarse por escrito o por comparecencia; cuando se trate de juicios de mínima cuantía ante los juzgados denominados De Paz, o bien de juicios sobre algunas controversias familiares o del arrendamiento inmobiliario, ante los juzgados de lo familiar o juzgados del arrendamiento inmobiliario, según sea el caso. En todas las demás situaciones, la demanda sólo podrá formularse por escrito debiendo contener los requisitos estipulados en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

En virtud de lo expuesto y en lo relativo al tema en cuestión, es decir, sobre los juicios de arrendamiento inmobiliario destinados a la habitación; el procedimiento para resolver este tipo de litigios lo regulan el título Décimo Sexto-Bis, en sus artículos 957 a 966 del ordenamiento legal antes mencionado. Tomando en consideración, desde luego, el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día miércoles 21 de julio de 1993 y sus respectivos artículos transitorios para su debida aplicación. Régimen de Rentas Congeladas que actualmente ya no se aplica por haber sido derogada.

2.1.1 RESCISIÓN DE CONTRATO

Es fundamental para el tema en desarrollo comenzar por la distinción que existe en el derecho positivo mexicano, entre convenio y contrato, considerando al primero como el género y al segundo como la especie; sin embargo ambos son a su vez, especies, sin embargo ambos son a su vez, especies de actos jurídicos.

El Código Civil para el Distrito Federal, distingue el contrato del convenio y de los preceptos respectivos puede obtenerse la distinción

entre convenio en un sentido amplio y convenio en un sentido restringido; lo anterior conforme a los artículos 1792 y 1793 del ordenamiento legal citado. Aún cuando como especies de un mismo género, que es el acto jurídico, todas las disposiciones jurídicas aplicables a los contratos también lo serán a los convenios, artículo 1859 del Código Civil.

El convenio en sentido amplio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

El contrato es el acuerdo de dos o más personas para crear o transmitir derechos y obligaciones.

Como consecuencia del desprendimiento del contrato de su género, el convenio en sentido restringido, queda reducido al acuerdo de dos o más personas para modificar o extinguir derechos y obligaciones.

A su vez, el contrato de arrendamiento en cuestión, se clasifica para una mejor distinción de los demás contratos; dentro de los señalados como de tracto sucesivo pues son aquellos en que las prestaciones de las partes o los de una de ellas; se ejecutan o cumplen dentro de un lapso determinado, porque no es posible real o jurídicamente cumplirlos en un solo acto; como ocurre también en el contrato de comodato.

“Doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento como aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, o

sólo el uso, mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto".¹³

La rescisión del arrendamiento, puede hacerse valer durante la vigencia del contrato y que éste haya sido celebrado por tiempo determinado o fijo, indefinido o voluntario pues para la procedencia de esta acción, se necesita que una de las partes contratantes haya incumplido alguna de las cláusulas contenidas en el contrato.

El objetivo fundamental del ejercicio de esta acción, es el de obligar a las partes a cumplir lo expresamente pactado en el contrato, pudiendo consistir en el pago de una determinada prestación o en el cumplimiento de una obligación. Como prestación principal, podrá solicitarse que el juez decrete la rescisión del contrato previamente celebrado, pudiendo demandar, asimismo, la consecuente desocupación y entrega de la localidad arrendada. El artículo 2489 del Código Civil señala los casos en los cuales puede rescindirlo el arrendador, y que pueden resumirse: falta del pago de la renta en los términos del artículo 2454 reformado; porque el arrendatario use la cosa en contravención a lo dispuesto por el artículo 2425, es decir el uso convenido, conforme a su destino o a su naturaleza y por el subarrendamiento en contravención a lo establecido por el artículo 2480, todos del ordenamiento legal antes citado.

En estos casos debe devolverse el bien arrendado, pero deberá pagarse la renta hasta el último día de ocupación.

¹³ AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO. Contratos Civiles. Tercera Edición. Editorial Porrúa, S.A.: México: 1982, pp. 151-152.

También será motivo de rescisión, pero para el arrendatario, el hecho de que las obras de reparación parcial duren más de dos meses y cuando la pérdida sea total, artículo 2490 reformado.

Asimismo, el arrendatario podrá pedir la rescisión: cuando el arrendador se oponga al subarrendamiento que pretende efectuar el inquilino, Art. 2492 no obstante estar autorizado para ello.

2.1.2 TERMINACIÓN DE CONTRATO

Mediante el ejercicio de la acción terminación de contrato de arrendamiento, podrá solicitarse la declaración judicial de la terminación del contrato previamente celebrado, aunque no conste por escrito, así como la consecuente desocupación y entrega de la localidad arrendada. La demanda de terminación de contrato, solamente podrá tramitarse, cuando el término o duración del contrato previamente celebrado, haya concluido o en su caso, se haya pactado que su duración sería voluntaria para ambas partes, es decir, durante la vigencia del plazo forzoso del contrato.

Es importante tomar en consideración que cuando llegue a su vencimiento el término forzoso pactado en el contrato, si el arrendatario continuare ocupando la localidad arrendada, el contrato se volverá voluntario para ambas partes contratantes, lo que implica que cuando cualquiera de ellas desee darlo por terminado, generalmente es el arrendador, deberá avisarle al arrendatario con quince días de anticipación, la fecha en que éste deberá desocupar la localidad arrendada en forma voluntaria, según como lo estipulado el artículo 2478 del Código Civil reformado.

En este sentido, es preciso hacer mención que si en el contrato se hubiere pactado un plazo mayor al previsto por el artículo antes señalado para desocupar la localidad arrendada, mediante las diligencias de Jurisdicción Voluntaria deberá hacerse el aviso correspondiente y una vez transcurrido el plazo respectivo, podrá presentarse la demanda de terminación de contrato.

El plazo con que el arrendatario dispondrá para desocupar el inmueble arrendado en forma voluntaria, se iniciará a partir del día siguiente a aquél en que se le haya hecho saber la voluntad del arrendador en tal sentido, concluyendo los días inhábiles.

En concreto, el artículo 2483 señala causas generales y causas especiales. Las primeras se refieren al vencimiento del plazo; al mutuo disenso, realización de la condición resolutoria, rescisión, nulidad, pérdida de la cosa, expropiación y evicción.

La causa especial como ya se explicó, se refiere a la forma de terminación de los contratos celebrados por tiempo indeterminado. Artículos 2478 y 2479 del Código Civil vigente.

2.2. IMPORTANCIA DEL EMPLAZAMIENTO AL ARRENDATARIO

Admitida la demanda por el juez en donde se ejercitó la acción correspondiente, en los asuntos derivados del arrendamiento de inmuebles, tales acciones pueden ser las siguientes:

- La de terminación de contrato de arrendamiento,
- La de rescisión de contrato de arrendamiento,

- La de prórroga de contrato, y cuyo fundamento es el artículo 2448 letra "C" del Código Civil, y
- La de otorgamiento y firma de contrato de arrendamiento, según lo preceptuado por el artículo 2448 letra "F" del referido ordenamiento legal.

En tal virtud, su Señoría debe ordenar el emplazamiento a juicio de la parte demandada y/o fiadores, para el caso de que existan.

El emplazamiento es el acto formal en virtud del cual se hace saber al demandado la existencia de la demanda entablada en su contra por el actor y la resolución del juez que, al admitirla, señala un término dentro del cual el reo debe comparecer a contestar el libelo correspondiente.

Dicho emplazamiento lo efectúa el secretario actuario adscrito al juzgado en virtud de la resolución dictada por el juez, pero es un acto en tal forma sacramental que de no satisfacer todos y cada uno de los requisitos que establece el Código de Procedimientos Civiles para su validez, será nulo, con la circunstancia agravante de que si esa nulidad se hace valer en su oportunidad procesal y ésta prospera, todo el procedimiento posterior carecerá también de validez jurídica.

La sacramentalidad del emplazamiento obedece a la necesidad de que exista una constancia fehaciente del acto en virtud del cual se llamó a juicio al demandado, pues la secuela procedimental, continuará a pesar de la ausencia del reo o de su deseo de no comparecer. No obstante, el órgano jurisdiccional debe tener la certeza de que el emplazamiento se practicó conforme a derecho esto con la finalidad de evitar un juicio inútil, así como para impedir injusticias en perjuicio de los demandados. El emplazamiento se realizará en base a lo establecido en el artículo 117 del

Código Procesal Civil para los juicios en general, en cuanto a las controversias de arrendamiento inmobiliario, el emplazamiento se efectuará según lo estipulado por el artículo 959 del mismo ordenamiento legal antes citado.

2.3 ADMISION Y DESAHOGO DE PRUEBAS

El artículo 291 en relación con el 298 ambos del Código de Procedimientos Civiles, determinan la forma para el ofrecimiento de las pruebas en el procedimiento. Sin embargo, en la practica el juez no dicta el auto de admisión de pruebas en el tiempo señalado por el artículo 298 citado. Primero, en respuesta a los escritos de ofrecimiento de las pruebas de cada parte, el juez emite resoluciones en las que solo “tiene por ofrecidas” dichas probanzas. Con posterioridad y a instancia de alguna de alguna de las partes o de ambas, el juez resuelve sobre la admisión de las pruebas que reúnan los requisitos establecidos por la Ley, señalando fecha para la celebración de la audiencia en donde se llevará a cabo el desahogo de tales probanzas.

Al admitir las pruebas, el juez debe considerar su pertinencia, es decir, su relación con el objeto de la prueba; los hechos discutidos y discutibles, y su idoneidad, o sea, su aptitud para probar esos hechos. Tomando en consideración que el actor debe probar los hechos constitutivos de su acción y el demandado los argumentos correspondientes a sus excepciones y defensas, son admisibles todos los elementos de prueba que estén encaminados a producir convicción en el juzgador, respecto de los hechos controvertidos o dudosos, siempre y cuando no estén prohibidos por la Ley ni sean contrarios a la moral o al derecho.

El juez del conocimiento tiene facultades discrecionales para allegarse de todos aquellos elementos que a su criterio sirvan para

determinar la verdad respecto de los hechos controvertidos. No obstante esa facultad discrecional, el juzgador está obligado a admitir todas las pruebas que las partes aporten para acreditar sus pretensiones o sus defensas y excepciones, siempre y cuando, como ya se explicó, las probanzas ofrecidas se encuentren relacionadas con los hechos controvertidos.

A mayor abundamiento, en el Código de Procedimientos Civiles, se contemplan los siguientes medios de prueba en particular:

- a) Prueba confesional.
- b) Documentos públicos.
- c) Documentos privados.
- d) Dictámenes periciales.
- e) Reconocimiento o inspección judicial.
- f) Declaración de testigos.
- g) Fotografías, notas taquigráficas y demás elementos aportados por la ciencia.
- h) Presunciones.

Estos medios de prueba, sirven para que las partes contendientes acrediten, durante la secuela procedimental, los argumentos de hecho expuestos en sus respectivos escritos de demanda, contestación, reconvencción, así como los que sirvieron de fundamento en sus respectivas excepciones y defensas.

A continuación, dando seguimiento al procedimiento; el juez señala la audiencia de desahogo de pruebas que es el acto procesal en el cual se desahogan ante el juez del conocimiento, las probanzas previamente admitidas y preparadas; toda vez que en los términos del artículo 281 del Código Procesal Civil, las partes están obligadas a preparar las probanzas

ofrecida, tendiente a acreditar los hechos constitutivos de sus pretensiones, para que sean desahogadas el día de la audiencia de desahogo de pruebas.

Dicha audiencia debe efectuarse aún cuando el día y hora señalados para tal efecto, dejaren de presentarse las partes contendientes, sus testigos, peritos o abogados, según lo estipulado por el artículo 387 del ordenamiento legal antes citado; tratándose de juicios promovidos en vía ordinaria civil o controversia de arrendamiento, cuando en autos exista constancia de que las referidas probanzas fueron debidamente preparadas, es decir, que se citó a las personas mediante notificación personal o por Boletín Judicial, según esa el caso, ocurriendo lo mismo con los testigos y peritos respectivos, dependiendo esto, de las probanzas aportadas por las partes y de las condiciones en que el auto admisorio de pruebas, haya sido pronunciado.

Hecho lo anterior, el Secretario de Acuerdos dará cuenta al juez del conocimiento y éste decretará abierta la audiencia procediendo al desahogo de las probanzas debidamente preparadas, iniciando con las aportadas por la parte actora, y posteriormente con las de la parte demandada. El juzgador se encuentra facultado para dirigir los debates previniendo a las partes se concreten exclusivamente a los puntos controvertidos, evitando disgresiones. Debe procurar el desarrollo del procedimiento, evitando que la audiencia se interponga o suspenda, y respetar la igualdad procesal entre las partes.

2.4 LA SENTENCIA DEFINITIVA Y SU EJECUCIÓN

La palabra sentencia significa, en términos generales, la resolución del órgano jurisdiccional que resuelve una controversia entre partes, con fuerza vinculatoria para éstas. La sentencia es el acto final del

proceso, acto aplicador de la Ley sustantiva, a un caso concreto controvertido para solucionarlo o dirimirlo.

La sentencia definitiva decide la cuestión principal que se ventila en el juicio, decide el fondo del negocio, o sea las pretensiones formuladas en la demanda y en las defensas del demandado. En otras palabras, cuando se trata de la sentencia definitiva de primera instancia es la resolución formal vinculatoria para las partes que pronuncia un tribunal de primer grado, al agotarse el procedimiento, dirimiendo los problemas adjetivos y sustantivos por ellas controvertidos.

Por su origen, esta sentencia debe provenir de un tribunal de primer grado; Juez de Paz, Civil, o de lo Familiar, de Arrendamiento Inmobiliario, Concursal e Inmatriculación Judicial.

Por su ubicación procesal, debe ser la que se dicta después de que las partes agotaron todas las actividades que legalmente están obligadas a realizar; la sentencia definitiva será la que se pronuncia al finalizar el proceso.,

El carácter definitivo de la sentencia, proviene de su naturaleza jurídica misma, es decir, toda sentencia es definitiva, una vez que el tribunal la dicta, pues la posibilidad de modificarla proviene normalmente de un elemento externo; su impugnabilidad por medio del recurso legal procedente, tal como lo establece la legislación positiva.

A continuación y en forma general, mencionaremos los parámetros de cómo se ejecuta una sentencia en la vía de apremio. Pues la ejecución de las sentencias o convenios celebrados en los juicios implica la procedencia de la referida vía.

Etimológicamente apremio viene de apremiar, que significa “compeler a uno a que haga prontamente una cosa”; en tal virtud, el tema en estudio se concreta a los procedimientos que se siguen para hacer cumplir las sentencias definitivas ejecutoriadas. La vía de apremio es el periodo del juicio en que se ejecutan las sentencias que ameritan la intervención del órgano jurisdiccional para llevarse a efecto.

Frente a la sentencia desfavorable, el vencido puede adoptar una de estas dos posiciones: acatar el fallo y cumplirlo voluntariamente o desobedecer el mandato contenido en la resolución. En este último caso, la falta de cumplimiento voluntario por la parte vencida abre paso a la ejecución forzosa, o como ya se explicó anteriormente, a la procedencia de la vía de apremio, dependiendo del caso en concreto de que se trate; según lo estipulado por los artículos 500, 501 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

2.4.1 RECURSOS

Los recursos, son los medios de impugnación que el Código de Procedimientos Civiles concede a las partes contendientes y en su caso, a las terceros implicados, para que mediante aquellos se obtenga la modificación, revocación o confirmación, de algún auto provisional, definitivo o preparatorio, y de sentencias interlocutorias o definitivas, que sean pronunciadas por el juez del conocimiento.

La tramitación de los recursos corresponde a la Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, a la que esté adscrito el juzgado actuante excepto cuando se haga valer el recurso de revocación, mismo que debe ser presentado y tramitado ante el propio juzgador, o en su caso, ante la Sala que haya pronunciado el auto que admita tal recurso.

El Código de Procedimientos Civiles enuncia como recursos o medios de impugnación legal, los siguientes: a) El de revocación; b) El de apelación; c) Apelación extraordinaria; d) El de queja y e) El de responsabilidad. Este último, no es propiamente un recurso, sino una acción para obtener mediante ella el pago de los daños y perjuicios producidos por una sentencia ilegal.

Los recursos, como ya se explicó con antelación, surgen con motivo de algún auto, de sentencias interlocutorias o definitivas, pronunciadas por el juez del conocimiento, que cause agravios o lesione los intereses de alguna de las partes contendientes, o en su caso, de los terceros implicados en el juicio.

Tales recursos, son admitidos o desechados, dando vista a la contraria, según sea el caso; y ello depende de que sean presentados en tiempo y forma, según los establecidos en los artículos 691, 692 y relativos del ordenamiento legal antes señalado.

2.4.2 SENTENCIA QUE HA CAUSADO EJECUTORIA

Se entiende por sentencia ejecutoriada la que no puede ser impugnada por ningún recurso ordinario, pero si puede serlo por alguno extraordinario. Por ejecutoria, se entiende la copia certificada de la sentencia misma.

La sentencia ejecutoria tiene la autoridad de la cosa juzgada formal, pero no necesariamente la de la cosa juzgada material.

Carece de esta última, toda vez que, como ya se manifestó, puede ser revocada o nulificada mediante un recurso extraordinario.

Las sentencias ejecutorias lo son, bien por ministerio de Ley o por resolución judicial. El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece que hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria.

Según lo establece dicho código, las sentencias ejecutorias pueden serlo por ministerio de Ley o por declaración judicial. Por ministerio de Ley, causan ejecutoria las sentencias a las que se refieren las seis fracciones del artículo 426, y son ejecutorias por declaración judicial expresa aquellas a que aluden las tres fracciones del art. 427 del código en cita.

Respecto a las sentencias que causan ejecutoria por declaración judicial, es preciso mencionar que, para que éstas adquieran la calidad de cosa juzgada, se necesita primero que transcurra un plazo establecido por la Ley y que, durante el mismo, no se interponga, según sea el caso, ningún recurso o medio de impugnación. Esto es, de no interponerse el recurso o medio de impugnación que corresponda y transcurrido el plazo para ello, precluirá el derecho de combatir la sentencia y ésta adquiriría por declaración judicial la calidad de cosa juzgada. Por el contrario, las sentencias que causan ejecutoria por ministerio de Ley, automáticamente al pronunciarse y notificarse se consideran firmes y, por lo tanto, producen la cosa juzgada, sin necesidad de una ulterior declaración judicial expresa que así lo determine.

2.4.3 DILIGENCIA DE LANZAMIENTO

A partir de la reforma del 21 de julio de 1993 se derogaron los artículos 489 a 499 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en lo concerniente al Juicio Especial de Desahucio. Sin embargo, por decreto posterior, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993, que modificó los artículos transitorios del anterior derogatorio, se revivió el desahucio para ciertos supuestos excepcionales; cuestiones que fueron motivo de estudio en el capítulo precedente de la investigación en proceso.

La doctrina solía calificar a este tipo de procedimientos como juicios de lanzamiento. No obstante con la reforma precisada, el título décimo sexto bis del Código en consulta, la sustanciación de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario incluyendo desde luego, las pretensiones de desocupación o desahucio también se dá en los mismos términos que en un juicio de lanzamiento; es decir al momento de dictarse la sentencia definitiva cuando el inquilino o demandado es condenado a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, con los apercibimientos de Ley. La diligencia de lanzamiento siempre es procedente en ejecución de sentencia.

La ejecución de esa sentencia, si hay oposición del inquilino, podrá llegar al extremo de que el bien inmueble se devuelva, si es necesario lanzando al inquilino, expulsándolo con sus muebles y pertenencias a plena calle. Ésta es una diligencia violenta que, cuando se practica o se dirige, como en algunos casos, contra personas de condición miserable, puede llegar a entrañar graves injusticias sociales. Se insiste, en que se trata de una diligencia que puede llegar a ser verdaderamente trágica ya sea porque

implica que se expulse a familias miserables de una vivienda y se les ponga en la calle; o por el contrario, que el inquilino se oponga por la fuerza y la violencia a dicha diligencia de desalojo, hasta en algunos casos una vez practicado el lanzamiento habiendo puesto en posesión material y jurídica del inmueble arrendado al arrendador, el inquilino rompa candados o cerraduras y se introduzca nuevamente a la localidad materia de la controversia, incurriendo así en el ilícito de despojo, generándose con tal conducta una problemática jurídica similar para la parte actora, pero no menos difícil que todo el procedimiento jurídico llevado a cabo antes y después de dictada la sentencia definitiva al caso en concreto.

2.4.4 OPOSICIÓN AL LANZAMIENTO Y SUS REPERCUSIONES JURÍDICAS Y SOCIALES.

Cuando se presenta el Actuario para llevar a cabo la diligencia de lanzamiento, las personas o agrupación que apoyan al inquilino y que existen en algunos sectores de la población se presentan de inmediato manifestando que ellos como grupo se oponen al lanzamiento, sin embargo, tienen cuidado de dejar fuera de las actuaciones al inquilino; en tal virtud, el Actuario levanta el acta en el sentido de que “un grupo de personas miembro de una determinada agrupación ajena al arrendatario se opuso a la diligencia de lanzamiento no anotando que fue el inquilino quien se “opuso”, como generalmente sucede en la práctica. Pero cuando esto último acontece el arrendatario queda en posibilidad de defenderse legalmente, pudiendo promover al respecto por la vía incidental la nulidad del auto que tiene por practicada la diligencia, o bien interponer el recurso de apelación si se está dentro del término, argumentando precisamente que quien se opuso al lanzamiento no fue el inquilino, sino un grupo de personas ajeno a la litis, expresando en tal sentido, las pruebas correspondientes tratándose de

incidente, o bien, de formular los agravios conducentes si es apelación, de tal manera que el juez no pueda sancionar al inquilino.

El realizar estas diligencias se aleja mucho del ideal que alguna parte de la sociedad se ha formado del ejercicio de la profesión de abogado. El autor Guillermo Cabanellas señala que las actitudes legales en torno a estos problemas de arrendamientos han sido modificados profundamente por legislaciones con un criterio social; sin embargo, advierte lo siguiente: “no ha dejado de pensar en esta actitud legal el dramatismo algo exagerado, en periodismo y literatura, al presentar siempre como víctima a los que en ocasiones son cínicos insolentes dispuestos a convertir el inquilinato en derecho de habitación gratuito y vitalicio”¹⁴. Se ha venido argumentando en nuestra sociedad que los juicios referentes al arrendamiento de inmuebles para casa-habitación, es un procedimiento que está consagrado como privilegio de los caseros, no obstante existen opiniones opuestas que afirman que se beneficia o protege a los inquilinos. Lo cierto es que esta legislación ha cambiado, pues el sentido social del derecho actual contradice las consecuencias originales de este tipo de procedimientos. En este orden de ideas, los legisladores en coordinación con abogados postulantes tendrían que estructurar un sistema jurídico de carácter verdaderamente social en el cual nunca fuera necesario arrojar en forma violenta a los miserables a la calle cuando no puedan pagar la renta de modestas viviendas, porque si es el caso; se llegaría al extremo que significaría el acontecimiento en la sociedad en que vivimos de graves daños morales y económicos generalizados.

¹⁴ CABANELLAS. GUILLERMO. Diccionario de Derecho Usual. T.I., pp. 666 y 667. II. voz: desahucio.

CAPITULO III

LA NECESIDAD DE APLICAR CONFORME A DERECHO LAS REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

En el Código Adjetivo Civil, vigente en el Distrito Federal, se encuentran algunas disposiciones que integran el régimen jurídico al que está sujeto la sociedad, según sea el caso de que se trate.

Para el mantenimiento del orden, los jueces y magistrados tienen la atribución, más aún, el deber, de exigir que se les guarde el respeto y la consideración debidas, debiendo corregir en el acto las faltas que las partes cometieran con multas que se cuantifican según el Juzgado o Tribunal en que se comente. Están facultados para emplear, en caso necesario, la fuerza pública para el cumplimiento de sus resoluciones.

Sobre la aplicación que hacen los jueces de la Ley al caso en concreto, se plantea el problema de determinar si son meros autómatas que fungen como intermediarios entre la Ley y las situaciones concretas en controversia, o si por el contrario realizan una labor creadora de normas individualizadas que permiten resolver la situación de antagonismo planteada por las partes en el procedimiento jurídico.

3.1 DEFINICIÓN DE REFORMA, ADICIÓN Y DEROGACIÓN.

El constituyente originario es aquél órgano que crea la norma fundamental de un sistema jurídico y, por medio de la misma, da lugar a la fundación de un Estado. Este tipo de constituyente suele tener como única tarea la de crear la máxima de las leyes, donde han de originarse los órganos que representan y conducen al gobierno de un estado. En cambio, el constituyente permanente es aquél que, ya durante la vigencia de la Constitución, puede reformar, adicionar, derogar o abrogar el texto de la Ley de leyes, de acuerdo con el artículo 135 constitucional.

En virtud de lo anterior, tal precepto establece un procedimiento para hacer reformas, y determina cuales son los órganos competentes para realizarlas; sin embargo, es conveniente señalar que la redacción del artículo 135 de la Constitución es defectuosa; por cuanto se alude a dos de las formas en razón de las cuales se pueden introducir modificaciones: la de reformar y la de adicionar. En consecuencia, podemos definir a la reforma “como un procedimiento por virtud del cual algún artículo de un determinado cuerpo legal, puede ser modificado, ya sea cambiar, adicionar o suprimir un texto”.¹⁵

El procedimiento de adición o reforma a nivel constitucional, comúnmente se ha interpretado de la misma manera para adicionar o reformar una Ley secundaria; como es el caso del Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. En tal sentido, definiremos a la adición como “la acción de agregar algo a una Ley, un reglamento o a un acto de autoridad. Constitucionalmente es una de las tres vías que existen para reformar la Constitución, ya que las otras son la supresión y la

¹⁵ TRIGUEROS GAISMAN. LAURA ETAL. Derecho Constitucional Volumen 2: Harla. México. 1995: p. 79

substitución de un texto por otro. Por virtud de una adición se agrega una parte de un texto ya vigente. Las leyes también son susceptibles de ser reformadas mediante una adición”.¹⁶

En lo conducente a la derogación de las leyes, deben observarse los trámites prescritos en el artículo 72 inciso f de la Constitución; no obstante tal precepto, en forma impropia, toma el término derogar como genérico, que comprende dos especies: la derogación o anulación parcial de una Ley; y la abrogación, o sea, la anulación total de un texto legislativo. En consecuencia, la derogación se define: “Del latín, derogarse, derivado de rogare, rogar. Acto en virtud del cual una autoridad competente declara nula, sin validez o revocada parte de una Ley o un decreto. Se trata de una anulación parcial; en la práctica mexicana también se usa este término para aludir a la revocación total de una Ley; técnicamente es una abrogación”.¹⁷

Como resultado de las anteriores definiciones, podemos concretar que el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles vigentes en el Distrito Federal, fueron motivo de este procedimiento legislativo, derogando así las disposiciones en materia de arrendamiento inmobiliario vigentes hasta el momento de lo establecido por los artículos transitorios promulgados para tales fines.

¹⁶ Ibid. p. 3

¹⁷ ARTEAGA NAVA, ELISUR. Derecho Constitucional: 2ª edición, Ed. Oxfod. México. 1999: pp. 251-252.

3.2 ANÁLISIS DE LAS REFORMAS DEL 21 DE JULIO DE 1993 Y 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993.

Desde un punto de vista objetivo las nuevas reformas y adiciones, tanto al Código Civil, como al de Procedimientos Civiles, no revisten ninguna cuestión extraordinaria, toda vez que simplemente tienden a reducir las etapas procesales en los juicios de arrendamiento que se promueven respecto de los contratos que se celebran con posterioridad al día 19 de octubre de 1993, desde luego, tomando en consideración las prórrogas publicadas el lunes 19 de octubre de 1998 y siguientes; mismas que ya fueron debidamente precisadas en el capítulo primero de la presente investigación. Reformas y adiciones que se publicaron en el Diario Oficial de la Federación de fecha 21 de julio de 1993 y modificado por diverso del 23 de septiembre de 1993; lo que implicó que las controversias que surgieron hasta antes del día 19 de octubre del multicitado año 1993, se seguirían tramitando y resolviendo conforme a los lineamientos previstos en la legislación anterior; en tanto que la nueva solamente se aplicaría respecto de los contratos que se celebren, como ya se mencionó; posteriormente a la entrada en vigor de las nuevas reformas que ya se aplican de forma general desde el 31 de diciembre de 2001, a través del decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal de fecha 28 de abril de 2000.

En resumen, el artículo segundo del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 21 de julio de 1993, derogó los artículos 489 a 499 y 525, párrafo último del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, referentes todos ellos al juicio especial de desahucio, con la finalidad de que este tipo de procedimientos se sustancie a través del juicio sobre arrendamiento inmobiliario regulado en el título décimo sexto bis del propio Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, juicio que también fue modificado por el decreto antes mencionado. De acuerdo con el

artículo primero transitorio, este decreto debía entrar en vigor a los 90 días de su publicación, es decir, a partir del 19 de octubre de 1993.

Sin embargo, en el Diario Oficial de la Federación del 23 de septiembre de ese mismo año 1993 se publicó un segundo decreto; por el que se reformaron los artículos transitorios del primer decreto ya citado. En el artículo primero transitorio del segundo decreto se estableció, como regla general, que las disposiciones contenidas en el primer decreto entrarían en vigor hasta el 19 de octubre de 1998, y así sucesivamente, hasta llegar a la publicación del IV y último decreto en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 28 de abril de 2000, donde se le pone fin al llamado régimen de rentas congeladas.

3.3 ANÁLISIS JURÍDICO A LA PRÓRROGA DEL RÉGIMEN DE RENTAS CONGELADAS PUBLICADAS EL 19 DE OCTUBRE DE 1998, 17 DE ABRIL DE 1999 Y 28 DE ABRIL DE 2000

Como ha sucedido en nuestro país a lo largo de su historia relativo al ámbito jurídico, los gobernantes han abusado de la Ley y en el caso del arrendamiento inmobiliario destinadas a la habitación, no es la excepción. Las familias protegidas por dicha Ley, subarrendaron a otras y después de poco más de medio siglo en que entró en vigor el régimen de rentas congeladas casi ningún arrendatario original habita esas viviendas que, en cambio, se convirtieron en auténticas ruinas.

Sin embargo, la citada Ley fue derogada a través de un primer decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación en fecha 21 de julio de 1993, donde se dio a conocer una nueva reforma a la Ley inquilinaria. De acuerdo con el artículo primero transitorio, tal reforma debía

entrar en vigor a los 90 días de su publicación del citado decreto; es decir, a partir del 19 de octubre de 1993. Pero nuevamente los legisladores resolvieron con populismo prorrogando dicha derogación.

El 23 de septiembre de 1993 se publicó en el Diario Oficial de la Federación, un segundo decreto por el que se reformaron los artículos transitorios del primer decreto. En el artículo primero del segundo decreto se estableció, como regla general, que las disposiciones contenidas en el primer decreto entraría en vigor hasta el 19 de octubre de 1998, determinó que las disposiciones del primer decreto entrarían en vigor hasta el 19 de abril de 1999.

Pero una vez más se dio otra nueva prórroga al régimen de rentas congeladas, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 17 de abril de 1999 señalando en su artículo segundo, que las disposiciones precisadas en el artículo primero de tal decreto, se aplicarían a partir del 30 de abril del año 2000 con las salvedades que señala el primer decreto en vigor desde el 19 de octubre de 1993. No obstante, se promulgó un cuarto decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 28 de abril de 2000, en donde se dio por concluido el llamado régimen de rentas congeladas publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948; pues ya no hubo más prórroga a la multicitada Ley inquilinaria.

3.3.1 EXPOSICION DE MOTIVOS

Las prórrogas al Régimen de Rentas Congeladas en cuestión, fueron base fundamental para la exposición de motivos que dieron origen a las reformas en materia inquilinaria ya en aplicación, es decir, que la Cámara de Diputados para aprobar la prórroga del 19 de octubre de 1998 retomó

dicha exposición de motivos del 8 de septiembre de 1993. posteriormente, las prórrogas del 17 de abril de 1999 y 28 de abril de 2000, encontrándose en funciones legislativas para tal fin; la Asamblea Legislativa del Distrito Federal estableció de igual forma como punto de partida la referida exposición de motivos, de tal manera que, al ser publicadas cada una de las mencionadas prórrogas, únicamente se dieron a conocer los decretos respectivos en el Diario Oficial de la Federación y en la Gaceta Oficial del Distrito Federal en las fechas antes precisadas.

No obstante la exposición de motivos de 1993, misma que fue tema tratado en el capítulo I del presente trabajo de investigación; al efecto se transcribe una síntesis del dictamen de la Segunda Lectura sobre la 26ª Reforma del 8 de septiembre de 1993, la cual estipula lo siguiente:

“En el reciente periodo ordinario de sesiones de la LV Legislatura, el Congreso de la Unión discutió y aprobó una serie de reformas y adiciones a diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que aparecieron publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio del año 1993.

El contenido de las nuevas disposiciones antes referidas, generó una serie de confusiones en torno a su alcance y motivó múltiples comentarios entre diversas organizaciones sociales, urbanistas, funcionarios públicos y abogados que motivaron la presentación de varias iniciativas al respecto y el surgimiento de un pronunciado debate en torno a la materia inquilinaria en el Distrito Federal.

Finalmente, el día 7 de septiembre de 1993, diputados integrantes de esta LV Legislatura han presentado una nueva iniciativa de modificaciones a los artículos transitorios del decreto anteriormente referido de fecha 21 de julio de 1993. En dicha iniciativa se propone la postergación por cinco años del inicio de vigencia de las nuevas disposiciones salvo las excepciones que la misma contiene.

CONSIDERACIONES

La problemática que en materia habitacional enfrentan las comunidades contemporáneas no es un fenómeno reciente ni tampoco constituye una novedad en nuestra ciudad de México.

Distintos gobernantes y legisladores, a lo largo de la historia han manifestado su interés por solucionar este problema y han recurrido a toda clase de medidas para lograr este objetivo, una de estas medidas fue la que en su momento se denominó "Ley Inquilinaria", y que consistió en una serie de reformas al Código Civil, al Código de Procedimientos Civiles, con el propósito de establecer una serie de protecciones legales en beneficio del sector inquilinario de la población del Distrito Federal.

Tal concepción del problema resultó errónea, ya que se desestimó la participación del sector privado en la construcción de vivienda con fines inquilinarios y ha provocado que desaparezca virtualmente la vivienda en arrendamiento, la cual constituye un importante y necesario componente de la oferta de vivienda, así como un instrumento de ahorro e inversión socialmente útil, lo anterior ha propiciado que las clases más pobres, cuya liquidez es insuficiente para afrontar los costos iniciales en los créditos para la adquisición de una vivienda propia, accedan a esta, a través

de la apropiación ilegal del espacio y la autoconstrucción con todos los inconvenientes que esto conlleva.

Esta LV Legislatura, considerando lo anteriormente expuesto y en desahogo a una iniciativa presentada por el Ejecutivo Federal en este rubro, aprobó una serie de modificaciones a las disposiciones sustantivas y procesales que rigen los contratos de arrendamiento en el Distrito Federal. No obstante, el alcance de dichas reformas no ha quedado lo suficientemente claro y ha generado posiciones disímolas respecto a su aplicación.

En lo que se refiere a las disposiciones transitorias del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 21 de julio de 1993, dos han sido las iniciativas que proponen modificaciones a las mismas, la primera de ellas, presentada por el Partido de la Revolución Democrática plantea la suspensión indefinida del inicio de vigencia de ese decreto mientras el honorable Congreso de la Unión reexamina las medidas legislativas que deben tomarse en esta materia para ser compatible la normatividad del arrendamiento de casas-habitación con el derecho a la vivienda consagrado en el artículo 4º de la Constitución General de la República, la segunda, presentada por diversos legisladores integrantes de esta honorable Cámara propone precisar el alcance de las modificaciones aprobadas para que no se vulneren los intereses, ni los derechos sustantivos y procedimentales de quienes actualmente tienen el carácter de inquilinos y para que estos no sean sujetos de las nuevas disposiciones normativas en un plazo de cinco años que les garantice un esquema de mayor oferta y menos costo.

La primera de las iniciativas anteriormente referidas se considera inadecuada, toda vez que se limita a proponer la suspensión generalizada del ámbito de validez de las nuevas normas y por ende hace nugatorios los efectos que con las mismas se persiguen consistentes en incrementar la oferta de vivienda en arrendamiento y de esta manera abatir su costo, no obstante, estas comisiones estiman apropiado suspender dicha vigencia pero solamente respecto de aquellos supuestos en que efectivamente podrían vulnerarse derechos relacionados con espacios de vivienda actualmente ya existentes.

La segunda de estas propuestas se estima del todo conducente pues en virtud de ella las nuevas disposiciones entrarían en vigor hasta el 19 de octubre de 1998 y solamente se aplicarían a partir del 19 de octubre de 1993 cuando se trate de inmuebles que no se encuentren arrendados para uso habitacional o que su construcción sea nueva de esta se garantiza al sector inquilinario que el nuevo régimen sólo se aplicará a los nuevos espacios de vivienda que las mismas reformas incentiven. Por otra parte las disposiciones de carácter procesal solo se aplicarían a las controversias derivadas de contratos que no se encuentren en los supuestos de excepción mencionados y entrarían en vigor para los demás casos hasta el 19 de octubre de 1998^o.

3.3.2 EFECTOS JURÍDICOS Y SOCIALES.

Todos los artículos de la reforma del 21 de julio de 1993 deberían haber entrado plenamente en vigor, 90 días después de la publicación en el Diario Oficial de la Federación del decreto aludido, por lo que tal vigencia tuvo que haberse aplicado procedimentalmente a partir del 19 de octubre de 1993. Sin embargo, poco menos de un mes antes, es decir,

**ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA**

el 23 de septiembre de 1993, en un acto de arrepentimiento el estado legislador da marcha atrás por las múltiples protestas y amenazas de los inquilinos; trayendo como consecuencia que dicha reforma entraría en vigencia parcialmente.

Las salvedades previstas en el artículo segundo transitorio, para los cuales el primer decreto entraría en vigor a partir del 19 de octubre de 1993, según se indicó con anterioridad, y cuando se trate de inmuebles que:

- I. No se encuentren arrendadas al 19 de octubre de 1993,
- II. Se encuentran arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto al habitacional, o
- III. Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

De acuerdo con los artículos transitorios precisados, el anterior título décimo sexto bis dejó de ser aplicable, según se explicó, a partir del 19 de octubre de 1993 únicamente por lo que se refiere a los inmuebles señalados en las tres fracciones precedentes; en consecuencia, para los conflictos de arrendamiento inmobiliario debe aplicarse, haciendo hincapié en tal fecha, el nuevo título décimo sexto bis.

El anterior título décimo sexto bis, regulaba un juicio muy similar al ordinario civil. A diferencia del reformado título décimo sexto bis, se prevé en su regulación que todas las controversias que versen sobre arrendamiento para inmuebles se sujetarán a las disposiciones de este título,

independientemente del destino o la finalidad del arrendamiento, es decir, para casa habitación o local comercial.

Recapitulado la reforma de 1993, ésta estableció un verdadero juicio de excepción frente a todos los demás juicios civiles, por lo que modificó tantas reglas generales, como la regulación misma de éste. Se restringió el procedimiento, ya que en los juicios sobre arrendamiento inmobiliario se suprimió la audiencia previa y de conciliación, la cual si se debe efectuar en el juicio ordinario civil.

En general, el trámite del procedimiento se simplifica, en razón de que se reduce a la demanda, en la que se deberán acompañar o exhibir los documentos y copias requeridas, para el emplazamiento al demandado, a quien se le conceden cinco días para contestar y, en su caso, reconvenir; una audiencia de pruebas y alegatos y se dicta la sentencia, según lo establecido en los artículos 958 a 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal posterior a la derogación del Régimen de Rentas Congeladas.

En la ciudad de México existe un problema habitacional agudo, sobre todo para las clases más bajas o desprotegidas de la población; ya que por regla general, las medidas gubernamentales en este rubro, desde hace más de medio siglo, en vez de ayudar a solucionar el problema de escases de vivienda, lo han vengo agravando.

La reforma a la Ley inquilinaria tomadas como medidas legislativas, rompieron con ese afán paternalista y proteccionista para con los arrendatarios, que es la tradicional clase débil frente a los arrendadores como clase poderosa. En consecuencia, el llamado "Régimen de Rentas

Congeladas” con la reforma en cuestión, deja de surtir sus efectos protectores a favor de los inquilinos. Todo parece indicar que el peso de la balanza ahora se encuentra favorable a los arrendadores, de tal manera que, se introducen nuevas reglas de procedimiento ya en aplicación de manera general, que hacen del juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario ser más ágil y expedito para llegar a una resolución judicial en esta clase de procedimientos especiales, concluyendo con la práctica de la diligencia de lanzamiento respecto de los arrendatarios o sus causahabientes, los cuales se encontraban tutelados por el referido régimen desde el 30 de diciembre de 1948.

CAPITULO IV

CUMPLIMIENTO CONFORME A DERECHO DE LA ORDEN JUDICIAL DE LANZAMIENTO.

Una vez que el C. Juez del Arrendamiento Inmobiliario ha dictado sentencia definitiva que decreta en alguno de sus puntos resolutive el lanzamiento del arrendatario, y al causar ejecutoria la misma o ser legalmente ejecutable. El actor que obtuvo fallo favorable debe proceder a solicitar de la autoridad jurisdiccional en ejecución de sentencia y por la vía de apremio la ejecución de dicha sentencia, en los términos del artículo 525 del Código Procesal Civil, el cual se transcribe literalmente:

“Cuando en virtud de la sentencia o de la determinación del juez debe de entregarse alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quien fincó el remate aprobado, practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado...”

El juez del conocimiento emite mandamiento para que se proceda por conducto del Actuario adscrito, al lanzamiento del inquilino y poner en posesión del inmueble materia de la controversia a la parte actora. Si en la diligencia de mérito, el Actuario no puede cumplimentar el mandato del Juez por oposición del demandado o no responder al llamado del fedatario, dará con ello cuenta al Juez y a instancia de la parte interesada procederá a tomar todas las medidas adecuadas para lograr la realización práctica del contenido de la sentencia, aún en contra de la voluntad de la parte vencida; tales medidas pueden consistir, en ordenar el rompimiento o

fractura de cerraduras y el auxilio de la Fuerza Pública. Pasando los autos nuevamente al C. Actuario para los fines señalados.

4.1 EJECUCIÓN DE SENTENCIAS

En el capítulo V de nuestro Código de Procedimientos Civiles, contiene todo lo relativo a la Vía de Apremio. Dentro de su primera sección refiere a la ejecución de sentencia. Así pues, toda sentencia entraña un orden de mandato de ejecución, como un complemento especial y procesal del litigio, siendo la ejecución el resultado de un proceso lógico. Las partes invocan el derecho y se someten a él durante el desarrollo del juicio; el juez al fallar, declara ese derecho como la "Verdad en el Derecho".

La ejecución comprende en el procedimiento, la serie de actuaciones judiciales que se practican a instancia del vencedor en el pleito para llevar a efecto los derechos declarados en la sentencia, sin que en la ejecución pueda hacerse algo que la entorpezca o algo que se extienda en el ámbito de ejecución más amplio que el que la misma sentencia determina, pues debe limitarse a sus términos dispositivos o condenatorios.

La ejecución se desarrolla a petición o a instancia de parte en el litigio, o de tercero que haya ido al juicio por cualquier motivo. Naturalmente, como lo establece el artículo 501, sólo puede pedirse la ejecución de sentencia que haya causado ejecutoria, es decir cuando se trate, de sentencia firme, de aquella contra la cual se han agotado todos los recursos, o han transcurrido los plazos legales para interponerlos.

Sin embargo, contra la regla general asentada en el artículo en cuestión, existen sentencias que sin ser firmes pueden ejecutarse, como sucede con las pendientes de apelación, admitida en el efecto devolutivo, o bien se trate de la ejecución de autos que se han quedado firmes y que resuelven un incidente, quedando a cargo del juez que conozca del principal como lo señala el citado artículo 501 del Código de Procedimientos Civiles.

En tal virtud, al conjunto de actos procesales que se realizan durante esta etapa eventual del proceso, se le llama ejecución forzosa o también ejecución procesal.¹⁸

La ejecución forzosa, forzada o procesal es, según se explicó, el conjunto de actos procesales que tienen por objeto la realización coactiva de la sentencia de condena, cuando la parte vencida no la haya cumplido voluntariamente; como en el caso de la sentencia que condena a un inquilino a la desocupación y entrega de la localidad arrendada.

La ejecución procesal se refiere, fundamentalmente a las sentencias de condena, ya que las sentencias declarativas y constitutivas requieren sólo, generalmente, de un cumplimiento administrativo; como por ejemplo, las sentencias dictadas en juicio de rectificación de acta del estado civil o en las que declaran la nulidad de matrimonio pues debe remitirse copia certificada al juez del registro civil, para que haga la anotación marginal correspondiente y se de así el cumplimiento de la sentencia.

¹⁸ Acerca de las expresiones ejecución forzosa, forzada y procesal, puede verse Niceto Alcalá-Zamora y Castillo. Cuestiones de Terminología procesal. UNAM. México. 1972. pp. 146-148.

4.2 EL RIESGO QUE IMPLICA LA PRÁCTICA DE LA DILIGENCIA DE LANZAMIENTO SIN EL AUXILIO DE LA FUERZA PÚBLICA, DEBIDO A LA INCONFORMIDAD SOCIAL.

Es importante resaltar que en muchas ocasiones en esta clase de diligencias, han surgido problemas graves, debido a que tanto los ocupantes del inmueble como vecinos del lugar al ver únicamente al Actuario sin el apoyo de la Fuerza Pública, sistemáticamente se oponen a la ejecución, y es público que en muchas ocasiones golpean al Actuario y a sus acompañantes, en otras mas ha llegado a perder la vida alguno de los que intervienen en cumplimiento del mandato del Juez. Por ello es de vital importancia que se tenga el auxilio de la Fuerza Pública y el rompimiento de cerraduras, pero además, que realmente intervenga y actúe, en caso necesario, la Fuerza Pública y no sea un simple espectador del desarrollo de la diligencia de mérito.

En la actualidad y debido a la inconformidad social que cada día se acentúa más en nuestro país, pero principalmente en esta ciudad de México, Distrito Federal; han surgido grupos de choque, conformados en ocasiones por los propios vecinos que debidamente aleccionados y armados casi siempre con palos y piedras, atienden el llamado que se les hace mediante luces de bengala o cohetes, y con ello impiden la realización de la diligencia que deviene de un mandato de autoridad judicial; esto es, se está rompiendo el orden legal establecido, y con ello se impide la ejecución de una sentencia dictada por la autoridad competente.

Dentro de la práctica jurídica se ha comprobado más de una ocasión, que al momento de intentar el lanzamiento de un inquilino, éste se encuentra debidamente preparado para oponerse a tal desalojo,

respaldado en muchas de las veces por sus vecinos o por grupos de choque que han surgido en el Distrito Federal como los denominados Vecindades Unidas, A.C., Organización de Colosistas Unidos, Super Barrio, entre otros; debido a tanta inconformidad y necesidad social. Sin embargo, también hay arrendatarios vengativos que no necesitan verdaderamente de la vivienda y antes de ser lanzados o desocupar voluntariamente la localidad arrendada, destruyen las instalaciones e inventarios que conforman la casa habitación causando con dicha conducta daños irreparables o bien de difícil reparación, generándose paralelamente un ilícito.

Por otro lado, pero en este mismo sentido; cuando se ha llevado a cabo el lanzamiento del arrendatario como un acto de contra ataque, éste formula denuncia penal en contra del arrendador, del Actuario y de las personas que intervienen en la diligencia como son los llamados “cargadores”, y a veces también denuncian al abogado de la parte actora; argumentando que hubo daños en sus muebles y objetos existentes en el domicilio o bien que se apoderaron de objetos de valor, dinero en efectivo, etcétera. Por tal situación, es necesario establecer también que en la referida diligencia de lanzamiento una vez decretada por el juez y habiendo proveído sobre el auxilio de la Fuerza Pública, pero con respecto al rompimiento de cerraduras, se dé intervención a la Comisión de Derechos Humanos del Distrito Federal a fin de que envíe un Visitador, que concurra a la diligencia de mérito concretándose únicamente a cerciorarse del seguimiento y buen desempeño del lanzamiento, o por el contrario; si hubo alguna irregularidad, delito o violación a los derechos del inquilino para el caso de denuncia ante el Ministerio Público. Sin que tal proceder implique la

reposición parcial o total de la diligencia, pues evidentemente se harían interminables los procedimientos de ejecución.

4.3 DE LA EJECUCIÓN DE LANZAMIENTO CON MEDIDAS DE APREMIO Y SU EFICACIA SEGÚN LO ESTIPULADO POR EL ARTÍCULO 73 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN APLICACIÓN.

A este respecto se hace hincapié, que la medida más eficaz en los casos de la ejecución de una sentencia la cual decretó el lanzamiento de un inmueble al arrendatario, es la solicitud de auxilio de la Fuerza Pública y el rompimiento de cerraduras, porque la imposición de multas que por lo regular no se llegan a hacer efectivas o en su caso, el arresto hasta por 36 horas también de difícil ejecución. No conduce a la finalidad de poner en posesión del inmueble a la parte actora con sentencia favorable en tal sentido, en virtud de que los medios de apremio señalados con antelación son ineficaces, porque no traen como consecuencia el poner en posesión material y jurídica del inmueble al arrendador, de tal manera que, este es el fin perseguido en esta clase de juicios.

En resumen, el juez tiene la facultad y obligación de dictar las providencias para que sus mandatos sean obedecidos, aún con medidas coercitivas, pues ésta es una característica de la potestad judicial. En este tenor, el juez no está obligado a seguir un orden de sanciones, de menor a mayor sino dictar las medidas que considere, prudentemente, más eficaces, hasta llegar, si es preciso, a la consignación al Ministerio Público de la adscripción.

Dicha facultad que tienen los jueces para usar las medidas de apremio que establece el artículo 73 del Código Procesal Civil, a fin de hacer cumplir sus determinaciones, no significa que sea potestativo el

mandar o no que se cumplan tales determinaciones, sino obligatorio. Lo que es potestativo es la elección de la medida de apremio más adecuada para el caso de que se trate.

4.4 PROPUESTAS PARA LA OBTENCIÓN DE MEJORES RESULTADOS EN LA PRÁCTICA DEL LANZAMIENTO.

a).- En primer término se propone, una adecuada preparación al C. Actuario adscrito encargado de ejecutar la diligencia de lanzamiento, en el sentido de que debe contar con conocimientos amplios del procedimiento de arrendamiento y tacto en la práctica de tales diligencias, para estar en aptitudes de ilustrar a los inquilinos para convencerlos de que se está cumpliendo con una orden judicial y que ellos en el juicio natural tuvieron oportunidad de defenderse, ser oídos y vencidos; en tal virtud, cualquier oposición al respecto puede ocasionarles un problema no menos grave, o en su caso, un nuevo procedimiento judicial del orden penal, que traería como consecuencia la privación de su libertad personal.

b).- Se considera trascendentes, y al efecto se propone tomar en consideración las siguientes medidas para evitar atropellos por parte de las personas que intervienen en el lanzamiento, es decir, los “cargadores” del propio actuario, del abogado de la actora; dirigidas precisamente al inquilino que perdió en el juicio y previo al periodo de ejecución de la sentencia. Se le haga llegar por correo certificado o mediante entrega personal por parte del juzgado, un folleto ilustrativo en el cual se le manifiesten los riesgos que implica el ponerse a la orden del juez del arrendamiento; ya sea solicitando apoyo a sus vecinos o a un determinado grupo de choque para que por la fuerza y con amenazas impidan al Actuario cumplir con su función. De igual forma, debe hacérsele saber que de resultar lesionados o daños en sus

bienes, según sea el caso, las personas que intervienen en la diligencia de mérito, será a su cargo responder de esa conducta ilícita, independientemente si se trata de la parte actora o la demandada.

c).- Por otro lado, se propone instruirse al Actuario para que antes de iniciar la diligencia, obtenga la identificación de los “cargadores” que tendrán intervención en la práctica del lanzamiento, así como su domicilio y de ser necesario asentar en el acta que se levante cualquier conducta de estas personas que constituya una falta grave o un delito, implementándose en este sentido un inventario del mobiliario desalojado, para evitar probables denuncias.

d).- De igual forma, anotar también el nombre, número de placa y patrulla de los elementos de la policía que intervinieron, únicamente para una mejor organización de la diligencia. Pero sobre todo, que la Fuerza Pública, en caso necesario, realmente intervenga para el resguardo de la integridad física de los ejecutantes y el buen desarrollo del lanzamiento.

e).- También se propone adicionar al Título Décimo Sexto Bis, de las controversias en materia de Arrendamiento Inmobiliario; lo que establecía el artículo 497 derogado del Código de Procedimientos Civiles, el cual literalmente se transcribe: “Artículo 497. La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto con cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecinos, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si necesario fuere. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que

designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos”.

Lo anterior, en virtud de que dentro de la práctica profesional se dan casos en donde el inquilino para lograr que no lo desalojen, evita encontrarse en el inmueble arrendado al momento de la diligencia en cuestión; pero sí mantiene todas sus pertenencias dentro del referido inmueble, de tal manera que no pueda practicarse la diligencia de lanzamiento. En este sentido la ejecución de este tipo de sentencias son bastante prolongadas, toda vez que no existe artículo expreso en el Título Décimo Sexto Bis que regule tales circunstancias. No obstante de constar en autos las medidas de apremio ordenadas por el C. Juez, como son, el rompimiento de cerraduras y el auxilio de la Fuerza Pública; ante tales circunstancias los ejecutores se ven limitados en el cumplimiento de sus funciones, ocasionando consecuentemente, pérdidas de tiempo y de recursos económicos de las partes que intervienen en el juicio.

CONCLUSIONES

PRIMERA. El régimen de rentas congeladas publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 30 de diciembre de 1948, fue una herramienta ideada por el gobierno para evitar que la dañada economía familiar de aquella época fuera arrasada por los procesos inflacionarios de la postguerra. Una Ley que se había utilizado como instrumento de emergencia, se convirtió en permanente, ya que duró más de cincuenta años en vigencia. Sin embargo, en julio de 1993 por fin dicha Ley fue derogada; pero nuevamente los legisladores resolvieron el problema con altas dosis de populismo y prorrogaron la derogación hasta el año 2000; siendo la Asamblea Legislativa del Distrito Federal la encargada de resolver al respecto.

SEGUNDA. Es bien sabido que el Gobierno no ha podido resolver la problemática de la habitación en el Distrito Federal, por lo que resulta insuficiente la vivienda que cuente con todos los servicios que la Ley señala, pues para atender tanta demanda en este rubro se considera que el origen del problema fundamentalmente es socio-económico, en virtud de que los grandes capitalistas los cuales cuentan con infinidad de casas o viviendas para ofrecerlas como productos, al no resolverse el problema habitacional ellos son los que encarecen las rentas, siendo en la gran mayoría por un elevado costo impagables. Esto trae como consecuencia que las personas lanzadas con sus pertenencias a la calle, en muchas ocasiones no existe casa disponible e inmediata, por lo que se ven en serias dificultades para proteger a sus respectivas familias, en lo relativo a contar con una vivienda justa y digna, según como lo marca la Ley.

TERCERA. Es importante también destacar que el Juicio Especial de Desahucio ya derogado, así como del reformado Título Décimo Sexto Bis referente a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario; consecuencias jurídicas del decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993 y modificado por diverso del 23 de septiembre de 1993. Dichos juicios independientemente de sus fases procedimentales, tienen la finalidad de poner en posesión del inmueble jurídica, física y materialmente al arrendador en carácter de actor de la litis planteada, ejercitando para el efecto la acción correspondiente con sus consecuencias inherentes a la misma.

CUARTA.- La derogación del “Régimen de Rentas Congeladas” trajo como consecuencia las nuevas reformas procedimentales aplicables actualmente en nuestro derecho positivo de forma general a todos los conflictos que surgen entre arrendador y arrendatario; tales reformas

vinieron a establecer una equidad jurídica pero también social entre las partes.

QUINTA.- El Régimen de Rentas Congeladas publicada el 30 de diciembre de 1948, duró más de cincuenta años en aplicación, pero al ser derogada, la balanza del derecho se inclinó a favor de la aparentemente clase más desfavorecida, es decir, la inquilinaria. Esto es como se mencionó solo en apariencia.

SEXTA.- El dictar sentencias en este sentido no significa la existencia de inanimadversión por parte de los jueces del arrendamiento inmobiliario, toda vez que, tales impartidores de justicia cumplen con aplicar la Ley al caso en concreto, desde luego también, con algunas excepciones que surgen en todo nuestro Estado de Derecho.

SÉPTIMA.- Una vez derogado el llamado “Régimen de Rentas Congeladas” por medio del cuarto y último decreto publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 28 de abril del año 2000; se dio origen así a la aplicación de forma general para todos los juicios derivados del Arrendamiento Inmobiliario, las reformas que establecen las disposiciones del Título Décimo Sexto-Bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Concluyendo con la etapa de ejecución de sentencia trayendo aparejada la diligencia de lanzamiento.

Todas estas conclusiones pudieran ser una proyección en nuestro diario aprendizaje en el amplio campo del Derecho, pero también como una aportación que trascienda y ayude a resolver situaciones derivadas del arrendamiento inmobiliario para casa habitación.

BIBLIOGRAFIA

DOCTRINA

AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO. Derecho Civil Mexicano Contratos Civiles, Tercera edición, México, Editorial Porrúa, S.A., 1982.pp.

ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, NICETO. Derecho Procesal Mexicano Tomo II, 2ª edición, México, Editorial Porrúa, S.A., 1985, pp 634

ARELLANO GARCIA, CARLOS. Derecho Procesal Civil, Tercera edición, México, Editorial Porrúa, S.A., 1993, pp. 663.

ARELLANO GARCIA CARLOS. Práctica Forense Civil y Familiar, Décimo Quinta edición, México, Editorial Porrúa, S.A.1994, pp. 852.

ARELLANO GARCIA CARLOS. Práctica Jurídica, México, Editorial Porrúa, S.A., 1979, pp. 503.

BAÑUELOS SÁNCHEZ, FROYLAN. Nueva Práctica Civil Forense. Tomo I, Décima edición, Editorial SISTA, México, 1995; pp. 1081.

BAILON VALDOVINOS, ROSALIO, Formulario de Arrendamiento y Defensa Inquilinaria, México, Editorial MUNDO JURÍDICO, 1994, pp 300.

BAZARTE CERDAN WILLEBALD. Los Recursos en el Procedimiento Civil Mexicano, Segunda Reimpresión, México, Editorial Librería Carrillo Hermanos e Impresores, S.A., 1990, pp 115.

BECERRA BAUTISTA, JOSE. El Proceso Civil en México. Décimo Sexta edición, México; Ed. Porrúa, S.A., 1999, pp. 827.

BEJARANO SÁNCHEZ, MANUEL. Obligaciones Civiles, México, Editorial Harla, 1980; pp 599.

BONNECASE, JULIAN. Tratado Elemental de Derecho Civil, México, Editorial Harla, 1993, pp 1048.

BORJA SORIANO, MANUEL. Teoría General de las Obligaciones. Décima edición, México, Editorial Porrúa, S.A., 1985, pp 732.

BRISEÑO SIERRA, HUMBERTO. El Juicio Ordinario Civil. Volumen I, 2ª Edición, México, Editorial Trillas; 1992, pp 602.

BRISEÑO SIERRA, HUMBERTO. El Juicio Ordinario Civil. Volumen II, 2ª Edición, México, Editorial Trillas; 1992, pp 605-1392.

BRISEÑO SIERRA, HUMBERTO. Estudios de Derecho Procesal Civil. Volumen I, México, Editorial Cárdenas Editor y Distribuidor; 1980, pp 642.

CASTILLO LARRAÑAGA, JOSÉ Y RAFAEL DE PINA VARA. Instituciones de Derecho Procesal Civil. Doceava edición, México, Editorial Porrúa, S.A., 1978; pp 667.

COUTURE EDUARDO, J. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. 3ª edición póstuma. Editorial Nacional, México, 1984; pp 524.

CHIOVENDA, JOSE. Principios de Derecho Procesal Civil Tomo II. edición 1990, México, Cárdenas Editor y Distribuidor, 1990; pp 971.

DE PINA, RAFAEL. Elementos de Derecho Civil Mexicano. (contratos en particular), Volumen Cuarto, 6ª edición, México, Editorial Porrúa, S.A., 1986, pp 387.

DE PINA, RAFAEL. Tratado de las Pruebas Civiles. 2ª edición, México, Editorial Porrúa, S.A., 1975, pp 274.

DOMÍNGUEZ DEL RIO, ALFREDO. Compendio Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil. México, Editorial Porrúa, S.A., 1977; pp 473.

GÓMEZ LARA, CIPRIANO. Teoría General del Proceso. Novena edición, México, Editorial Harla, 1995; pp. 337.

GOMEZ LARA, CIPRIANO. Derecho Procesal Civil. Sexta edición, México, Editorial Oxford México; 1998, pp. 426.

HERNÁNDEZ FUENTES, RAUL B. Práctica Forense en Materia de Arrendamiento. Tomo II. Primera edición, México; Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor, 1994; pp. 739.

HERNÁNDEZ FUENTES, RAUL B. Práctica Forense en Materia de Arrendamiento. Tomo I. Primera edición, México; Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor, 1994; pp. 635.

HERNÁNDEZ LOPEZ, AARÓN. El Procedimiento Civil Comentado. Tercera edición Actualizada, México; Editorial Porrúa, S.A., 1995, pp 371.

LOZANO NORIEGA, FRANCISCO. Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos. Segunda edición, México, Obra Editada por la Asociación Nacional de Notarios, A.C., México, 1970.

MAR, NEREO. Guía del Procedimiento Civil para el Distrito Federal. 2ª edición, México; Editorial Porrúa, S.A., 1993; pp. 653.

DR. MUÑOZ, LUIS. Derecho Civil Mexicano Tomo III. 1ª edición, México; Editorial Modelo, 1971, pp 512.

OVALLE FAVELA, JOSE. Derecho Procesal Civil. Octava edición, Editorial Oxford, México, 1999, pp 446.

OVALLE FAVELA, JOSE. Teoría General del Proceso. Cuarta edición, Editorial Oxford, México, 1999, pp 351.

PALLARES, EDUARDO. Derecho Procesal Civil. Novena edición, México, Editorial Porrúa, S.A., pp. 680.

PALLARES, EDUARDO. Tratado de las Acciones Civiles. 5ª edición, México, Editorial Porrúa, S.A., 1985, pp. 572.

QUINTANILLA GARCIA, MIGUEL ANGEL. Derecho de las Obligaciones. 3ª edición, México: Editorial Cárdenas Editor Y Distribuidor. 1993; pp 531.

ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV Contratos. Décimo Quinta edición, Editorial Porrúa, México 1983-1984.

ROCCO, ALFREDO. La Sentencia Civil. La Interpretación de las Leyes Procésales. México, Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor, 1993; pp. 365.

SÁNCHEZ MEDAL URQUIZA, JOSÉ RAMÓN. La Resolución de los Contratos por Incumplimiento. 4ª edición, México; Editorial Porrúa, S.A., 1989, pp 145.

VALENZUELA, ARTURO. Fundamentos de la Relación Procesal. Editorial Librería Carrillo Hnos. impresores, Guadalajara, Jalisco, 1983.

LEGISLACION

Y

JURISPRUDENCIA

CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS

CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN PUBLICADO EL 21 DE JULIO DE 1993.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN PUBLICADO EL 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993.

DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN PUBLICADO EL 19 DE OCTUBRE DE 1998.

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL PUBLICADA EL 17 DE ABRIL DE 1999.

GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL PUBLICADA EL 28 DE ABRIL DE 2000.

ARRENDAMIENTO. PROCEDENCIA DEL LANZAMIENTO AUNQUE NO SE DEMANDE. Es incorrecta la aseveración del demandado de que al apercibirse en la sentencia de primera instancia, de ser lanzado de la localidad arrendada si no desocupa dentro del término que para tal efecto se le concede, se transgrede el principio de congruencia; toda vez que el lanzamiento del que fue apercibido no es una prestación que deba ser reclamada por el arrendador para que proceda, puesto que constituye la consecuencia natural de la condena a la desocupación y entrega del citado inmueble, con motivo de la terminación del contrato, y debe verificarse una vez que, habiendo sido apercibido el inquilino, no desocupa dentro del término que se le concedió. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DE PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 4475/89. Margarita Kuri de Garcia. 25 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa.

ARRENDAMIENTO. TERMINO CONCEDIDO EN LA SENTENCIA PARA DESOCUPAR VOLUNTARIAMENTE. El artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles establece que el lanzamiento del inquilino de casa habitación sólo procederá treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución; en tal virtud, si en la sentencia definitiva se condenó a la desocupación de la localidad arrendada en un término menor, apercibiendo al demandado que de no hacerlo se dictará orden de lanzamiento en su contra, es incuestionable que éste último plazo se concede para el cumplimiento voluntario de la sentencia y que en el caso de no efectuarse, se procederá a dictar auto de ejecución; consecuentemente, el término concedido en la sentencia no contraviene el precepto citado.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO

Amparo directo 703/80. Lorena Hill de Rivero. 3 de julio de 1980. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Baltazar Alvear.

Amparo directo 1139/80. María Genoveva Izquierdo S. 5 de septiembre de 1980. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Baltazar Alvear.

Amparo directo 1063/80. Concepción Maruri de Vargas. 18 de septiembre de 1980. Unanimidad de votos. Ponente: Humberto Román Palacios.

Amparo directo 1496/80. Martha E. Sánchez Villarreal. 13 de noviembre de 1980. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Baltazar Alvear.

NOTA:

Se elimina la leyenda "Sostienen la misma tesis".

DESPOJO, CONFIGURACIÓN DEL DELITO DE, AL OCUPAR UN TERCERO EL INMUEBLE DEL QUE SE LANZÓ AL ARRENDATARIO. En el arrendamiento inmobiliario el titular del contrato tiene el derecho de retener temporalmente el bien inmueble, sin que pueda considerarse que deban ser titulares del contrato todos los que en él residen, por lo que comete el delito de despojo, quien aduciendo ser tercero ajeno al juicio civil, se introduce nuevamente al inmueble después de llevarse a cabo la diligencia de lanzamiento contra el titular del contrato de arrendamiento.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA PENAL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 1230/90. María Petra Mondragón Sánchez o Gómez. 29 de octubre de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Guillermo Velasco Félix. Secretaria: Gloria Rangel del Valle.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Época: Octava Época. Tomo VII-Enero. Tesis: Página: 226. Tesis Aislada.

SUBARRENDATARIO, AMPARO PEDIDO POR EL, CONTRA EL LANZAMIENTO DECRETADO EN EL JUICIO SEGUIDO CONTRA EL ARRENDATARIO. Si el quejoso reclama el lanzamiento de local que ocupa como subarrendatario, con motivo del juicio seguido por el propietario en contra del inquilino, debe negársele la protección federal, si el propio quejoso no demostró, en primer lugar, la existencia del contrato de subarrendamiento, y en segundo lugar, que ese contrato fue aprobado expresamente por el arrendador. La anterior conclusión se apoya en la jurisprudencia sustentada por la Suprema Corte de Justicia de la Nación en el sentido de que no existen vínculos jurídicos entre el subarrendatario y el arrendador, cuando éste no ha aprobado expresamente el subarrendamiento, y cuyo rubro es el siguiente: "ARRENDAMIENTO. SUBARRENDATARIO".

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 320/89. Fermin Torres Mendizábal. 17 de octubre de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Amparo en revisión 75/88. Celia Carmona Martínez. 12 de abril de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: Humberto Schettino Reyna.

Véase: Apéndice de Jurisprudencia 1917-1985. Cuarta Parte. Tercera tesis relacionada con la Jurisprudencia número 73, página 181.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Época: Octava Época. Tomo XIV-Julio. Tesis: Página: 820. Tesis Aislada.

ARRENDAMIENTO, AMPARO IMPROCEDENTE CONTRA EL AUTO QUE EN EJECUCIÓN DE SENTENCIA REQUIERE LA DESOCUPACIÓN. El auto que requiere al demandado la desocupación y entrega del inmueble arrendado, con apercibimiento que de no hacerlo se decretará el lanzamiento con auxilio de la fuerza pública, no constituye la última resolución dictada en ejecución de sentencia, pues de no cumplir se pronunciará otra que haga efectivo el

apercibimiento, por lo tanto, se surte la improcedencia del juicio de garantías en términos del artículo 73 fracción XVIII de la Ley de Amparo, en relación con el diverso artículo 114 fracción III del mismo ordenamiento legal.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEXTO CIRCUITO.

Amparo en revisión 236/93. Carlos Velázquez Granados. 13 de agosto de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo Calvillo Rangel. Secretario: José Mario Machorro Castillo.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación. Epoca: Octava Epoca. Tomo XIV-Julio. Tesis: Página: 437. Tesis Aislada.