



UNIVERSIDAD NACIONAL  
AUTÓNOMA DE  
MÉXICO

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA  
DE MÉXICO

---

---

INSTITUTO PATRIA BOSQUES DE ARAGÓN  
UNIVERSIDAD CLAVE 8820

LA INEQUIDAD EN EL ARTÍCULO 517  
DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES  
PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN EL CAPÍTULO  
DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA,  
EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO  
INMOBILIARIO

**TESIS**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE  
**LICENCIADA EN DERECHO**  
PRESENTA  
ALICIA JAIME MARTÍNEZ



ASESOR DE TESIS  
ARACELI NICOLÁS GONZÁLEZ

CD. NEZAHUALCÓYOTL, ESTADO DE MÉXICO FEBRERO 2007



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

# AGRADECIMIENTOS

**A DIOS**, que en silencio  
me ha acompañado a  
lo largo de mi vida.

## **A mis hijos**

LUPITA, SEBASTIAN Y PAU,  
por que me comprendieron  
al haber elegido mi camino,  
por que con su enseñanza,  
amor y confianza fortalecieron  
mi vida,  
por que en ellos siempre existen  
palabras de apoyo,  
que me ayudaran a salir adelante.

Por que con sus esfuerzos  
y sacrificios  
logre el triunfo que hoy les brindo.

Con admiración y respeto  
hoy hago de este triunfo  
más suyo que mío.

**A MIS PADRES, HERMANOS  
Y SOBRINOS,**  
por su inmenso amor y apoyo  
con la mayor gratitud,  
hago de este triunfo tambien suyo,  
por que siempre están presentes  
en mi mente y corazón.

En especial a  
**CLAUDIA JAIME MARTÍNEZ  
Y REYNA FLORES GUTIERREZ.**

Por el apoyo recibido  
para quienes no existen palabras  
que expresen lo que han significado  
en el transcurso de mi vida.

A mi profesora y asesora  
Licenciada  
**Araceli Nicolás González,**  
mil gracias por su confianza  
apoyo y paciencia.

**A mi Universidad,  
Instituto Patria  
Bosques de Aragón, A.C.**

Así como a todos  
y cada uno  
de mis profesores,  
por sus enseñanzas y  
conocimientos que  
me transmitieron para  
así poder obtener una  
carrera profesional.

# Í N D I C E

INTRODUCCIÓN. ....	1
--------------------	---

## CAPÍTULO PRIMERO

### CONCEPTOS OPERATIVOS

<b>1.1</b>	<b>CONCEPTO DE CONTRATO. ....</b>	<b>6</b>
1.1.1	EL CONTRATO COMO ACTO JURÍDICO. ....	8
1.1.2	DIVERSAS CONCEPCIONES DE CONTRATO. ....	8
1.1.3	ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO. ....	9
1.1.4	REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO. ....	10
1.1.5	CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS. ....	11
1.1.6	RESCISIÓN DEL CONTRATO. ....	14
<b>1.2</b>	<b>CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO. ....</b>	<b>16</b>
1.2.1	CLASES DE ARRENDAMIENTO. ....	16
1.2.2	PARTES QUE INTERVIENEN EN EL ARRENDAMIENTO. ....	19
<b>1.3</b>	<b>CONCEPTO DE OBLIGACIÓN. ....</b>	<b>20</b>
1.3.1	OBLIGACIÓN DE DAR. ....	21
1.3.2	OBLIGACIÓN DE HACER. ....	21
1.3.3	OBLIGACIÓN DE NO HACER. ....	21
<b>1.4</b>	<b>CONCEPTO DE ACCIÓN. ....</b>	<b>21</b>
<b>1.5</b>	<b>CONCEPTO DE EQUIDAD. ....</b>	<b>23</b>
<b>1.6</b>	<b>CONCEPTO DE IGUALDAD JURÍDICA. ....</b>	<b>24</b>

1.7	<b>CONCEPTO DE ALLANAMIENTO.</b>	26
1.7.1	ALLANAMIENTO EXPRESO.	27
1.7.2	ALLANAMIENTO JUDICIAL.	28
1.8	<b>CONCEPTO DE SENTENCIA.</b>	28
1.8.1	CITACIÓN DE SENTENCIA.	33
1.8.2	EJECUCIÓN DE SENTENCIA.	35

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **ARRENDAMIENTO EN MÉXICO, PROBLEMÁTICA SOCIAL, EN EL DISTRITO FEDERAL, CAUSAS Y CONSECUENCIAS**

2.1	PROBLEMÁTICA EN EL DISTRITO FEDERAL.	39
2.2	PROBLEMÁTICA EN LA ECONOMÍA FAMILIAR.	42
2.3	EFFECTOS ECONÓMICOS DEL ARRENDAMIENTO EN MÉXICO.	45
2.4	PERJUICIOS PARA EL ARRENDADOR.	48
2.5	EFFECTOS SOCIALES DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.	50
2.6	CONSECUENCIAS JURÍDICAS DEL ARRENDAMIENTO.	52
2.7	JUZGADOS EN ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.	54
2.8	PROBLEMÁTICA EN LOS JUZGADOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.	57
2.9	ACCIONES DEL ESTADO MEXICANO PARA LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.	59

## CAPÍTULO TERCERO

### RÉGIMEN LEGAL DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

3.1	CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. ----	64
3.2	ANTECEDENTES DE LOS CÓDIGOS CIVILES EN MÉXICO. ....	66
3.3	CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. ....	69
3.4	ANTECEDENTES DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN MÉXICO. ....	74
3.5	CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. --	76
3.6	LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO. ....	79
3.7	REFORMAS DE LA LEY ORGÁNICA DE LOS TRIBUNALES DEL FUERO COMÚN DEL DISTRITO FEDERAL. ....	82
3.8	LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR. ....	86

## CAPÍTULO CUARTO

### EL ESTADO DE INEQUIDAD DEL ARRENDADOR, FRENTE AL DECRETO QUE REFORMA, EL ARTÍCULO 517 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

4.1	COMPARACIÓN DEL ARTÍCULO 517 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, ANTES DE LA REFORMA DE ENERO DEL AÑO 2003, Y EL VIGENTE. ....	90
-----	---	----

4.2	FUNDAMENTO DE LA REFORMA, AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADAS EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 16 DE ENERO DEL AÑO 2002. --- -----	93
4.3	CRÍTICAS AL DICTAMEN Y A LAS REFORMAS AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADAS EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL, EL DÍA 16 DE ENERO DEL AÑO 2003. -----	102
4.4	BENEFICIOS DEL ARRENDATARIO EN RELACIÓN A LA REFORMA DEL ARTÍCULO 517 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. -----	105
	PROPUESTA PARA LOGRAR EQUIDAD ENTRE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO, REFORMANDO EL ARTÍCULO 517 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL. -----	106
	CONCLUSIONES. -----	109
	BIBLIOGRAFÍA. -----	112



## INTRODUCCIÓN

La inquietud surgida en el trayecto de nuestra vida, al ir descubriendo las injusticias que sufren algunas personas por falta de conocimiento y los abusos cometidos por aquellas personas que gozan de él, me despertó el deseo de estudiar la rama del Derecho por brindarla a quien la solicitara, y con esto, poder lograr la equidad entre las personas en un Estado de Derecho.

Así, a través del estudio de esta rama, y de la aplicación de éste, en procesos judiciales en materia de arrendamiento, pudimos observar la deficiente legislación que regula dicha materia, que es producto del desconocimiento de la ley y de los reales problemas que enfrenta la sociedad, por parte de los legisladores, que ignoran los Principios Generales del Derecho, los cuales rigen, cualquier relación jurídica y social.

Así como planteamiento del problema, se señala: “ **LA INEQUIDAD DE LA REFORMA DEL DÍA 16 DE ENERO DEL AÑO 2003, AL ARTÍCULO 517 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, EN EL CAPÍTULO DE EJECUCIÓN DE SENTENCIA, EN CASO DE ALLANAMIENTO O CONFESIÓN DEL ARRENDATARIO, A UNA DEMANDA DE RESCISIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**”, en la que desde el punto de vista jurídico, abordando los conceptos que operan a este caso en concreto, dando una idea de la magnitud de este problema, en sus ámbitos sociales y económicos, el régimen jurídico del contrato de arrendamiento, en su parte normativa y procesal, así como las consecuencias de la deficiente legislación, se elabora una hipótesis, en la cual fundamos la necesidad de reformar el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, en la que el plazo a que se refiere el aludido artículo para la desocupación de un bien arrendado, sea prudente y no como el término de nueve meses que estipula el artículo citado.

Basándonos en el Artículo Cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en donde se cita en el penúltimo párrafo, que "...Toda familia tiene Derecho de disfrutar de vivienda digna y decorosa...", tomando en cuenta que esto no es posible porque la economía mexicana y en particular la del trabajador asalariado, no lo permite por los bajos salarios, así la gran masa poblacional, carece de recursos económicos para poder adquirir una vivienda digna y decorosa, de aquí se desprende que al no obtener esto, las consecuencias son graves, creando con esto cinturones de miseria, asentamientos irregulares, inseguridad, falta de higiene, promiscuidad, etc., constituyéndose un problema y el Estado como creador, aplicador del Derecho y del orden jurídico debe de dar soluciones tanto económicas, como jurídicas para erradicar este problema social o en su defecto poder controlar la escasez de vivienda.

Para la elaboración de esta investigación, utilizamos diversas metodologías, para poder observar la deficiente legislación que existe en nuestro país, en especial caso en la materia de arrendamiento, y para ello se utilizaron, diversos métodos, como el deductivo, partiendo de una idea general, que es la inequidad de un artículo en el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, desglosando los términos, que implícitamente operan en la desigualdad de una norma jurídica, y también el inductivo, que partiendo de ideas particulares, se llega a una conclusión general del planteamiento del problema citado en esta tesis.

Igualmente se utilizó una investigación bibliográfica de diversas obras de juristas reconocidos en la materia civil, específicamente en los temas de contrato, obligaciones civiles y arrendamiento, así como la práctica forense o procesal de las controversias de dicha materia, pasando por algunos señalamientos de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, respecto de la vivienda digna, y de igualdad de las partes en un Estado de Derecho, así como el análisis de diversas legislaciones Federales y Locales, que rigen la relación jurídica del arrendador y arrendatario, emanada del contrato.

En este orden de ideas, se analiza en el primer capítulo nociones generales de los contratos como principal fuente de creación de obligaciones, de la equidad como Principio General del Derecho y en el ámbito procesal, las generalidades como son la acción, el allanamiento y la consecuencia de éste, que es la sentencia, todo esto con la idea de encauzarlo al análisis de la reforma del artículo 517, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, referente al allanamiento del arrendatario a la demanda, en una controversia de arrendamiento, el cual genera que el Juez de la materia, le conceda un término de nueve meses, para la desocupación del bien inmueble, siempre y cuando esté al corriente del pago de las pensiones rentísticas.

En el segundo capítulo, se analiza la problemática social, económica, sus efectos económicos del arrendamiento en México y en especial en el Distrito Federal, sus consecuencias, los perjuicios hacía el arrendador y algunas acciones de Gobierno, como la creación de Juzgados competentes en la materia, la implementación de programas, todas estas encausadas para tratar de solucionar éste fenómeno y controlarlo.

En el tercer capítulo se analiza el ordenamiento jurídico aplicable al arrendamiento inmobiliario en México, iniciando con breves antecedentes históricos de los Códigos Civiles y de Procedimientos, la legislación aplicable vigente sobre la materia así como, la imposibilidad material, para solucionar de manera pronta y expedita los problemas de arrendamiento inmobiliario y la intervención del Estado para tratar de resolverlo.

En el capítulo cuarto se aborda la problemática planteada en el título materia de ésta tesis, partiendo del texto del artículo 517 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal anterior a la reforma, y la comparativa con el texto vigente, observando los beneficios del arrendatario, la fundamentación de dicha

reforma hecha por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, y una propuesta para lograr una relación contractual mas equitativa.

Lo que se espera lograr en ésta tesis, es transmitir la inquietud de la defectuosa legislación que existe en el país en distintas materias, pero en específico, en la materia Civil, la que regula las relaciones entre arrendador y arrendatario, que surgen de un contrato de arrendamiento, en el cual, existe la voluntad de las partes para celebrarlo, y del cual surgen derechos y obligaciones recíprocas, lo que da origen a que si una de las partes incurre en un incumplimiento de lo pactado, el otro puede pedir la rescisión del contrato de arrendamiento por parte del arrendador, fundada en una falta de cumplimiento a una cláusula del contrato, opera independientemente de que el arrendatario esté al corriente de sus pagos de pensión rentística, toda vez que si el arrendatario incumple una cláusula del contrato, se le podrá rescindir éste, por faltar a lo estipulado en el mismo.

**Lo grave de estas situaciones, es que si el arrendatario acepta o se allana a la demanda de rescisión de contrato por una falta de cumplimiento a dicho contrato, por ese simple hecho el juzgador, le otorgara un término de nueve meses para la desocupación del bien inmueble, siempre y cuando éste pague las rentas que se generen, causándole un gran perjuicio al arrendador, toda vez que éste busca recuperar su bien, lo que le causará problemas económicos y de tiempo, aunado al estado de indefensión en que lo deja el juzgador, que conforme a la ley actúa sin equidad.**

# **CAPÍTULO PRIMERO**

## **CONCEPTOS OPERATIVOS**

### **1.1 CONCEPTO DE CONTRATO.**

- 1.1.1 EL CONTRATO COMO ACTO JURÍDICO.
- 1.1.2 DIVERSAS CONCEPCIONES DE CONTRATO.
- 1.1.3 ELEMENTOS DE EXISTENCIA.
- 1.1.4 REQUISITOS DE VALIDEZ.
- 1.1.5 CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS.
- 1.1.6 RESCISIÓN DEL CONTRATO.

### **1.2 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.**

- 1.2.1 CLASES DE ARRENDAMIENTO.
- 1.2.2 PARTES QUE INTERVIENEN EN EL ARRENDAMIENTO.

### **1.3 CONCEPTO DE OBLIGACIÓN.**

- 1.3.1 OBLIGACIÓN DE DAR.
- 1.3.2 OBLIGACIÓN DE HACER.
- 1.3.3 OBLIGACIÓN DE NO HACER.

### **1.4 CONCEPTO DE ACCIÓN.**

### **1.5 CONCEPTO DE EQUIDAD.**

### **1.6 CONCEPTO DE IGUALDAD JURÍDICA.**

### **1.7 CONCEPTO DE ALLANAMIENTO.**

- 1.7.1 ALLANAMIENTO EXPRESO.
- 1.7.2 ALLANAMIENTO JUDICIAL.

### **1.8 CONCEPTO DE SENTENCIA.**

- 1.7.3 CITACIÓN DE SENTENCIA.
- 1.7.4 EJECUCIÓN DE SENTENCIA.

# **CAPÍTULO PRIMERO**

## **CONCEPTOS OPERATIVOS**

El presente capítulo, contiene una concisa y breve explicación, de los conceptos materia de esta tesis, como son: contrato en general, sus elementos, requisitos de validez, sus clases y las partes que en el intervienen, así como las obligaciones que surgen de ellos, haciendo énfasis especial en el contrato de arrendamiento, que es elemento indispensable en la presente tesis, dado que la materia esencial de la misma se basa en, “La inequidad de un artículo, respecto de una sentencia en una controversia judicial en materia de arrendamiento inmobiliario”, y al efecto decimos, que dichos conceptos ilustrativos y necesarios para poder entender la relación entre las partes, en una controversia de arrendamiento.

### **1.1 CONCEPTO DE CONTRATO**

El contrato es conocido como, un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o mas personas y que produce ciertas consecuencias jurídicas (creación o transmisión de Derechos y obligaciones) debido al conocimiento de una norma de Derecho. Sin embargo, tiene una doble naturaleza, pues también presenta el carácter de una norma jurídica individualizada. “El contrato es la principal fuente de Derechos y obligaciones en el Derecho Mexicano, toda vez que es la principal fuente de un acto jurídico”.<sup>1</sup>

Entre sus antecedentes históricos, el contrato surge en Roma, pero originalmente no es una fuente genérica de obligaciones, ya que solo algunas figuras típicas del acuerdo de voluntades producían acción y era sancionado su incumplimiento. El sistema contractual romano en una larga evolución histórica que va del formalismo al consensualismo ve aparecer las siguientes figuras:

---

<sup>1</sup> Diccionario Jurídico 2000. Desarrollo Jurídico CD-ROM.

- a) Contratos **VERBIS** que se perfeccionaban (es decir adquirían obligatoriedad) sólo mediante el uso de determinadas frases verbales.
- b) Contratos **LITTERIS** que se perfeccionaban mediante la inscripción de un registro (codex accepti et expensi) de una deuda. Era una forma contractual que tuvo escasa importancia.
- c) Contratos **RE** que se perfeccionaban mediante el consentimiento de las partes aunado a la entrega (traditio) de una cosa (res), los cuales eran el mutuo, el comodato, el depósito y la prenda; los que generalmente creaban obligaciones solo para la parte que recibía la cosa (exigibles por una actio directa), pero eventualmente podían surgir para la otra parte (exigiéndose por una actio contraria) por ejemplo, cuando un depositario hacía gastos extraordinarios para la conservación de la cosa, el depositario debía reembolsarlos.
- d) Contratos **consensuales** que se perfeccionaban por el mero consentimiento de las partes y era la compra venta o emptio-venditio, el arrendamiento o locatio-conductio, la sociedad y el mandato.
- e) Contratos **innominados** eran aquellos que no encuadraban dentro de una figura típica y que resultaban obligatorios cuando concurrían el consentimiento y la prestación de una de las partes.
- f) **Pactos** que eran los acuerdos que no producían ningún efecto jurídico (nada pacta), posteriormente para algunos de ellos se concedió acción para exigir su cumplimiento (pacta vestita).

La concepción romana del contrato subsiste prácticamente inalterada hasta la aparición del liberalismo a fines del siglo XVIII. Es en ésta época que se otorga a esta figura jurídica un valor fundamental, pues incluso la existencia de la sociedad se quiere hacer depender de un pacto (como en las doctrinas de Rousseau). Se estatuye el principio de la autonomía de la voluntad y el de una casi absoluta libertad de contratación. “Actualmente con el auge de las ideas colectivistas el ámbito del contrato se va reduciendo paulatinamente”.<sup>2</sup>

### 1.1.1 EL CONTRATO COMO ACTO JURÍDICO

Entre los sucesos que el Derecho toma en cuenta para atribuirles efectos jurídicos, destaca el contrato como un acto o negocio jurídico, que es una manifestación exterior de la voluntad bilateral o unilateral, cuyo fin es engendrar con apoyo en una norma jurídica o en una institución jurídica en contra o a favor de una o varias personas un estado, es decir, una situación jurídica permanente y general o por el contrario un efecto de Derecho limitado, consistente en la creación, modificación o extinción de una relación jurídica.

Se ha considerado al contrato, como el tipo más caracterizado del acto jurídico y el Código Civil acepta esta postura, pues establece que, “las disposiciones legales sobre contratos, serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en los que no se opongan a la naturaleza de éstos, o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos”, de conformidad con el artículo 1859 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.<sup>3</sup>

### 1.1.2 DIVERSAS CONCEPCIONES DE CONTRATO

---

<sup>2</sup> Bejarano Sánchez, Manuel. Obligaciones Civiles. México 1998. Ed. Oxford University Press. 4ª Edición. P. 31.

<sup>3</sup> Bejarano Sánchez, Manuel. Diccionario Jurídico 2000. CD-ROM.



No es fácil determinar si todo acto jurídico bilateral (es decir cualquier acuerdo de voluntades con efectos jurídicos) es un contrato o si este concepto es aun más restringido es una cuestión que ha ocupado a la doctrina.

Se han agrupado las diferentes definiciones en tres grupos:

- La “concepción amplia” que identifica al contrato con la convención o acto jurídico bilateral y que incluye todo acuerdo dirigido a crear, modificar, o extinguir relaciones de obligación y a constituir relaciones de Derecho de familia.
- La “concepción estricta” en que se separa a la convención del contrato siendo la primera el género y el segundo la especie. Esta es la posición del Código Civil, que considera como convenios a los acuerdos que crean, transfieren, modifican o extinguen las obligaciones y Derechos, y como contratos solo a los convenios que crean o transmiten dichas obligaciones y Derechos. Para esta concepción el contrato es un acuerdo dirigido a constituir una obligación patrimonial.
- La “concepción intermedia” acepta que el contrato, siempre con contenido patrimonial, no solo se dirige a la constitución de Derechos y obligaciones sino que además sirve para extinguirlos o modificarlos.

### 1.1.3 ELEMENTOS DE EXISTENCIA DEL CONTRATO

Ahora bien, el contrato como todo acto jurídico, debe reunir para ser existentes ciertos elementos, los cuales se encuentran señalados en el artículo 1794 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, que a la letra dice:

“Artículo 1794 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, Para la existencia del contrato se requiere;

I. Consentimiento;

II. Objeto que puede ser materia del contrato.

**a) El Consentimiento.**

Éste se da cuando existe el concurso de voluntades de dos o más sujetos; “por lo tanto implica la manifestación de dos o más voluntades (una oferta y una aceptación), pero no basta su simple manifestación, sino es necesario además que concuerden las mismas a través del consentimiento”.<sup>4</sup>

**b) El objeto que pueda ser materia de contratación.**

“La doctrina ha distinguido entre objeto directo del contrato, que es la creación o transmisión de Derechos y obligaciones y objeto indirecto que es el contenido de la obligación que se constituye en virtud de dicho contrato”.<sup>5</sup>

#### 1.1.4 REQUISITOS DE VALIDEZ DEL CONTRATO

Son los que las partes contratantes deben cubrir, para que exista validez en la celebración de los contratos, siendo necesarios para que el contrato produzca normalmente todos sus efectos jurídicos y no pueda ser invalidado.

**a) La capacidad legal de las partes.** Se entiende por ésta, a la aptitud de ser titular de Derechos y obligaciones, así como para ejercitarlos, existiendo la de goce y la de ejercicio, diferenciando que en la capacidad de ejercicio, además de ser titular de Derechos y

---

<sup>4</sup> Op. Cit. P. 54.

<sup>5</sup> Ibídem p. 67.

obligaciones, la capacidad para ejercitarlos o hacerlos valer por si mismos. Para el caso de la celebración de un contrato, que es un acto jurídico, se necesita contar con capacidad de ejercicio, de la que están excluidas las personas señaladas en el artículo 450 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, las cuales son: “los menores de edad, que por una enfermedad o por alguna discapacidad, no pueda gobernarse o manifestar su voluntad”.<sup>6</sup>

- b) La ausencia de vicios de la voluntad.** La voluntad de las partes que celebran un contrato o un acto jurídico, debe estar exenta de defectos o vicios, ya que dicha voluntad es el elemento fundamental de dicho contrato, y ésta debe de ser cierta y libre.<sup>7</sup> Estos vicios son, el error, la violencia o temor y el dolo o mala fe. Dichos vicios de la voluntad, producen una nulidad relativa, que solo podrá ser invocada por quien haya sufrido los vicios, señalando que los mismos pueden ser saneados por el transcurso del tiempo, si prescribe la acción de nulidad, o convalidado por la ratificación.
- c) La ilicitud en el objeto, motivo o fin.** “Que el objeto, motivo o fin del contrato, no sea contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres”.<sup>8</sup> Esto de conformidad con el artículo 1830 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el cual refiere textualmente lo siguiente. “Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres”. Dicha ilicitud en el contrato genera una nulidad absoluta.
- d) La forma, cuando la ley la establezca.** El Código Civil vigente para el Distrito Federal, estipula que los contratos se perfeccionan por el solo consentimiento de las partes, excepto aquellos que

---

<sup>6</sup> Ibídem p. 122.

<sup>7</sup> Ibídem p. 90.

<sup>8</sup> Ibídem p. 109.

deban revestir una forma establecida en la ley. “La ausencia de la forma, produce una nulidad relativa, que puede ser subsanada con la ratificación formal de dicho acto”.<sup>9</sup>

Artículo 1833 del Código Civil vigente para el Distrito Federal.

“Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válido, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se dé al contrato la forma legal”.

### 1.1.5 CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS

La forma más general de clasificación, se da por la materia de los contratos, los cuales pueden ser:

- **Civiles**, “cuando los contratantes son particulares, incluyendo al Estado cuando actúa como particular en un plano de igualdad, por ejemplo cuando el Gobierno toma en arrendamiento la finca de un particular”.<sup>10</sup>
- **Mercantiles**, “los que celebran particulares, para los cuales su principal actividad es la especulación comercial o la de lucrar”.<sup>11</sup>
- **Laborales**, “que son contratos entre patrón y trabajador, en la que hay relación de subordinación”.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Ibídem p. 83.

<sup>10</sup> Ibídem p. 32.

<sup>11</sup> Loc. Cit.

<sup>12</sup> Ibídem p. 34.

- **Administrativos**, “los que celebra el Estado en su función de Derecho Público, soberano, en situación de supraordinación, con la finalidad de satisfacer necesidades sociales, como por ejemplo, la prestación de servicios públicos”.<sup>13</sup>

Con independencia de la división que se señala en el párrafo que antecede, también los contratos se dividen de acuerdo a sus características, los cuales pueden ser de la siguiente forma.

- 1) **BILATERALES O SINALAGMÁTICOS**, cuando existen obligaciones recíprocas para ambos contratantes.
- 2) **UNILATERALES**, es cuando sólo una de las partes, esta obligada.
- 3) **GRATUITOS**, cuando el provecho es de una sola de las partes.
- 4) **ONEROSOS**, cuando se estipulan provechos gravámenes recíprocos.

Los onerosos a su vez se subdividen en:

- a) **Conmutativos**, cuando las partes desde un principio pueden apreciar el beneficio o pérdida que el contrato les causa.
- b) **Aleatorios**, cuando la existencia o monto de la prestación depende del azar.

---

<sup>13</sup> *Ibíd*em p. 35.

- 5) **NOMINADOS**, que son los tipificados en la ley.
- 6) **INNOMINADOS**, los que no están tipificados en la ley y se rigen de acuerdo al Código Civil vigente para el Distrito Federal, por las normas del contrato nominado con el que tengan mayor semejanza.
- 7) **CONSENSUALES**, los contratos que se perfeccionan por la sola voluntad de las partes.
- 8) **REALES**, que son los contratos que para su perfeccionamiento requieren no solo del consentimiento, sino de la entrega de la cosa.
- 9) **FORMALES**, que son contratos que precisan una forma especial para su validez.
- 10) **PRINCIPALES**, el contrato que cumple por si mismo un fin propio, sin relación, ni dependencia de otro contrato.
- 11) **ACCESORIOS**, son los que deben su existencia a un contrato anterior, y dependen de un contrato principal.
- 12) **INSTANTÁNEOS**, los contratos que cumplen y se perfeccionan al momento de su celebración.
- 13) **SUCESIVOS**, son los contratos por los cuales una de las partes o ambas se comprometen a obligaciones continuas en intervalos.

### 1.1.6 RESCISIÓN DEL CONTRATO

Del latín rescissum que significa rasgar, romper, dividir algo, el vocablo tiene la misma etimología de la palabra escisión que vale tanto como separación. Es una voz que expresa un concepto netamente jurídico a saber: la privación de efectos de un negocio jurídico por si mismo válido para lo futuro, por medio de una declaración de voluntad.

La nulidad es otra forma de ineficacia de los actos jurídicos. Pero la nulidad puede provenir, ya de la estructura misma del acto (objeto, motivo o condición ilícita o falta de las formalidades que la ley exige), o bien es efecto de la incapacidad de las partes o de los vicios de la voluntad de los otorgantes. Destruye los efectos del acto desde el momento de su celebración. Por lo contrario, la causa que da lugar a la rescisión se encuentra fuera del acto y de la idoneidad de la persona para celebrarlo, se pronuncia en razón del daño patrimonial que en ciertos y determinados actos, el acto jurídico produce en perjuicio de una de las partes que se encuentra en desventaja frente a la otra. Además la rescisión en principio solo debe privar al acto de los efectos que producirá en lo futuro.

Tanto una como otra causa la de ineficacia (nulidad y rescisión) pueden afectar el acto parcialmente; pero para que esto ocurra tratándose de la nulidad, es preciso que el vicio que la produce afecta sólo parcialmente al acto, al paso que la lesión que se produce, deriva del acto en su conjunto y no obstante el juez puede decretar la rescisión parcial del acto, por razones de equidad respetando el principio de la conservación del negocio jurídico de que se trata, que no necesariamente debe ser destruido para que desaparezca la lesión que causa.

La rescisión debe distinguirse también de la resolución, en que esta última se produce como consecuencia del incumplimiento de la obligación de una de las partes de un contrato, o bien por efecto de que se ha realizado la condición

resolutoria prevista por el autor o autora del acto para que éste deje de producir efectos.

La rescisión tiene lugar en los negocios bilaterales y onerosos, cuando una de las partes por efecto del negocio jurídico, ha sufrido una lesión patrimonial notoriamente desproporcionada a lo que él por su parte se obligó.

Nuestros Tribunales Civiles, en algunas ejecutoras, amplían el vocablo rescisión, para referirse a casos de resolución de contratos por incumplimiento, afirmando que la rescisión: “produce sus efectos no solo para el tiempo venidero sino con alcance retroactivo... y el retorno al estado anterior al vínculo contractual deshecho por modo resolutivo etc.”. De la misma manera tratándose de la resolución del contrato de arrendamiento, nuestro Tribunal Superior de Justicia no duda en emplear la voz rescisión, para extinguir la resolución contractual por incumplimiento.

## **1.2 CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO**

El Artículo 2398 del Código Civil vigente para el Distrito Federal refiere lo siguiente en relación al arrendamiento;

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

El arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación no podrá ser menor a un año.

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



El arrendamiento es el más importante de los contratos llamados de uso y disfrute, como lo dice Rojina Villegas, refiriéndose a este contrato “que el arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, pues aún cuando se puede llegar a él a través de los Derechos reales de uso, usufructo y habitación o mediante el contrato de comodato, la experiencia demuestra que la fórmula normal de aprovechamiento de la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento”.<sup>14</sup>

“La atribución del goce de la cosa al arrendatario, es el elemento básico o medular del contrato de arrendamiento y constituye su sustento económico”.<sup>15</sup>

El contrato de arrendamiento es un contrato formal y tiene su carácter de privado puesto se celebra entre particulares, normalmente debe otorgarse por escrito, procurando siempre que quede una copia en poder de cada una de las partes que intervienen en dicho contrato, (aunque la falta de ello es imputable al arrendador).

### 1.2.1 CLASES DE ARRENDAMIENTO

Hay tres tipos de contratos de arrendamiento: CIVIL, MERCANTIL Y ADMINISTRATIVO.

#### ARRENDAMIENTO CIVIL

Cuando se da en arrendamiento un bien inmueble cuyo destino sea para uso particular o comercial, no se sujetará a otro tipo de normas jurídicas que no sean las que disponen nuestros Códigos Civiles en sus respectivos capítulos, por ello,

---

<sup>14</sup> Rojina Villegas, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Méx. Ed. Porrúa. 5ª Edición. Tomo IV. Pág. 98.

<sup>15</sup> Diccionario para Juristas. (Juan Palomar de Miguel). México 1981. Ed. Mayo S. de R.L. 1ª Edición. Pág. 135.

**será Civil** cuando recae sobre un bien inmueble y entre un arrendador y un arrendatario.

## ARRENDAMIENTO MERCANTIL

El arrendamiento en México es mercantil, cuando recae en bienes muebles y solamente con el propósito de especulación comercial; (artículo 75, fracción primera del Código de Comercio).

Que a la letra dice:

La ley reputa actos de comercio:

I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósitos de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o laborados...”.

## ARRENDAMIENTO ADMINISTRATIVO

El arrendamiento puede clasificarse como **administrativo**, cuando el Estado, a través de sus órganos como las Secretarías de Estado, Entidades Federativas o Municipios etc., dan en arrendamiento bienes muebles e inmuebles que pertenecen a el mismo Estado, es decir, “el arrendamiento se clasificará como administrativo cuando los bienes objeto del contrato, pertenezcan a la Federación, Estados o Municipios y conforme al artículo 2411 del Código Civil, que a la letra dice; “los arrendamientos de bienes del dominio público del Distrito Federal o de establecimientos públicos, estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este Título”, estos contratos se sujetarán a las

disposiciones del Derecho Administrativo y sólo en forma supletoria a las disposiciones de ese código”.<sup>16</sup>

Si una persona celebra un contrato de arrendamiento, por ejemplo, de un edificio que pertenece a la Secretaría de Gobernación, estará sujeto a las disposiciones de los ordenamientos administrativos que tengan injerencia respecto a esa dependencia y por lo tanto, estará celebrando un contrato de arrendamiento administrativo.

Dentro de los arrendamientos que son de materia Civil, por su naturaleza del objeto se clasifican en arrendamiento de bienes muebles e inmuebles; dividiéndose este último en arrendamiento de fincas rústicas (que corresponden a los predios que se encuentran en el campo, y el arrendamiento de predios urbanos, es decir, los que se encuentran en la ciudad).

## ARRENDAMIENTO SOBRE FINCAS URBANAS

Entre los requisitos más importantes mas de este tipo de arrendamiento (para casa habitación; enfoque de este estudio), están el de proveer la salud del arrendatario, es decir, que no podría ser objeto de arrendamiento la finca urbana que no reúna las condiciones de higiene y salubridad, así como, de seguridad que se exige en el Código Sanitario en la legislación común.

## ARRENDAMIENTO SOBRE FINCAS RÚSTICAS

Son los contratos de arrendamiento en los que el objeto, materia de dicho acto es un predio que se encuentra en el campo. El propietario de un predio rústico tiene obligación de cultivarlo, así como dejarlo descansar el tiempo que

---

<sup>16</sup> Zamora Valencia. Miguel Ángel. Contratos Civiles. México 1985. Ed. Porrúa. 2ª Edición. Pág. 152.

fuere necesario para que no se agote su fertilidad, y si no lo hace queda obligado a darlo en arrendamiento o aparcería de acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Tierras Ociosas.

La Ley de Tierras Ociosas del 23 de Junio de 1920, que está todavía vigente, según declaración al respecto de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, declaró de utilidad pública el cultivo de las tierras de labor, ordenando en consecuencia que la Nación podrá en todo tiempo disponer temporalmente para fines agrícolas de aquellas tierras que sean laborables y que sus legítimos propietarios o poseedores no cultiven.

## ARRENDAMIENTO SOBRE BIENES MUEBLES

Es el contrato por virtud del cual, las dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporalmente de un mueble, cosa o semoviente, y la otra parte, a pagar por ese uso o goce un precio cierto. A dicho contrato se le denomina comúnmente alquiler.

## ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES

Es aquel contrato en virtud del cual, las dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporalmente de un inmueble, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado (renta).

### 1.2.2 PARTES QUE INTERVIENEN EN EL ARRENDAMIENTO

#### **ARRENDADOR**

Aquella persona que otorga el uso o goce de una cosa bien mueble o inmueble, ya sea determinado e indeterminado, a una persona, que le pagará un precio cierto. El arrendador es el propietario del objeto materia del contrato, del cual sólo otorga la posesión.

Persona que da en arrendamiento aquel bien que le pertenece.

### **ARRENDATARIO**

El que toma alguna cosa en arrendamiento, esto es, el que mediante precio cierto se obliga a pagar y adquiere para cierto tiempo determinado o indeterminado el goce o uso de alguna cosa que el dueño de ésta le concede.

Persona que toma en arriendo alguna cosa.

## **1.3 CONCEPTO DE OBLIGACIÓN**

Obligación “es la necesidad jurídica que tiene una persona denominada deudor, de conceder a otra persona llamada acreedor una prestación de dar, hacer o de no hacer”.<sup>17</sup>

Dentro de sus elementos esenciales de las obligaciones, son: los sujetos que deben de ser dos o más personas, el objeto de dicha obligación y el vínculo jurídico que es lo que enlaza a ambos sujetos, dicho vínculo jurídico supone un poder coactivo del acreedor para requerir el cumplimiento de dicha obligación.

La imposición de una obligación sin una fuente no tendría razón de ser, ni estaríamos en presencia de un orden jurídico sin ella, pues bien, las obligaciones nacen de un acuerdo de voluntades o de un ilícito. Para el Código Civil aplicable en el Distrito Federal, son fuentes de las obligaciones; los contratos, la declaración

---

<sup>17</sup> Bejarano Sánchez, Manuel. Op. Cit. Pág. 6.

unilateral de la voluntad, el enriquecimiento ilegítimo, la gestión de negocios y los hechos ilícitos. Algunos juristas señalan y añaden dentro de estas fuentes, a la ley, explicando que en ocasiones el nacimiento de una obligación no es un hecho determinado, sino una disposición de carácter normativo.

En el Derecho Civil Mexicano encontramos que no sólo son fuentes de obligaciones las contenidas en el Código Civil, sino que también las relaciones familiares producen obligaciones, por ejemplo los alimentos.

### 1.3.1 OBLIGACIÓN DE DAR

Las obligaciones de dar, “se generan cuando los sujetos o cuando alguno de ellos, esta obligado a transmitir la propiedad o titularidad de un bien o Derecho, y la otra parte tiene la obligación de dar o pagar por ese bien o Derecho. Son obligaciones de dar, las que tienen por objeto prestaciones de cosas”.<sup>18</sup>

### 1.3.2 OBLIGACIÓN DE HACER

Las obligaciones de hacer, son cuando los dos sujetos o alguno de ellos, están obligados a realizar una cosa, un ejemplo de ello una obligación pactada en un contrato de arriendo, en la que el arrendatario deberá pagar el mantenimiento del inmueble.

### 1.3.3 OBLIGACIÓN DE NO HACER

Las obligaciones de no hacer, “son cuando los dos, o alguno de ellos, tienen una obligación de abstenerse a realizar alguna cosa o de dar algún objeto”.<sup>19</sup>

---

<sup>18</sup> *Ibidem.* p. 68.

<sup>19</sup> *Loc. Cit.*

## 1.4 CONCEPTO DE ACCIÓN

“Proviene del Latín ACTIO, (que aludía a los actos jurídicos). Si bien dicho vocablo posee varias acepciones jurídicas, la más importante y que le otorga un sentido propio es la que se refiere a su carácter procesal dicha acción procesal puede concebirse como el poder jurídico de provocar la actividad de juzgamiento de un órgano que decida los litigios de intereses jurídicos”.<sup>20</sup>

La acción ha tenido diversas acepciones de conformidad a los Códigos de Procedimientos Civiles, como al efecto señalamos:

El Código de Procedimientos Civiles de 1932, conservaba un texto tradicionalista en el título primero, denominado “De las acciones y excepciones”, y señalaba los requisitos para el ejercicio de las acciones Civiles, y los cuales señalaban:

I.- La existencia de un Derecho;

II.- La violación de un Derecho o el desconocimiento de una obligación, o la necesidad de declarar, preservar o constituir un Derecho;

III.- La capacidad para ejercitar la acción por si o por legítimo representante;

IV.- El interés en el actor para deducirla.

“Falta el requisito del interés siempre que no pueda alcanzarse el objeto de una acción, aún suponiendo favorable la sentencia”.<sup>21</sup>

---

<sup>20</sup> Ovalle Favela, José. Derecho Procesal Civil. México 1995. Ed. Harla. 4ª Edición. P. 154.

<sup>21</sup> Diccionario Jurídico 2000. Desarrollo Jurídico. CD-ROM.

Ese texto fue reformado, según la publicación del Diario Oficial el día 10 de Enero del año 1986, bajo el siguiente tenor:

Artículo 1º. Solo puede iniciar un procedimiento judicial o intervenir en el, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un Derecho o imponga una condena y que tenga interés contrario.

Podrán promover los interesados, por si o por sus representantes o apoderados, el Ministerio Público y aquellas cuya intervención esté autorizada por la ley en casos especiales.

La nueva redacción no toma en consideración los antiguos requisitos (se puede tener acción sin ser titular de un Derecho material, de un Derecho sustantivo) y toma como modelo con algunos cambios el artículo 1º del Código Federal de Procedimientos Civiles, que era en ese tiempo de mayor actualidad que el del Distrito Federal y con directrices que ampliamente lo superaban.

## **1.5 CONCEPTO DE EQUIDAD**

Del latín (aequitas; que significa moderación o templanza). El antecedente histórico directo del concepto de equidad se encuentra en Aristóteles, quien habla de ella “como la prudente adaptación de la justicia, a la Ley General a fin de aplicarla al caso concreto. La equidad era para Aristóteles, en sí, una forma de la justicia”.<sup>22</sup>

La equidad es empleada como una aplicación de justicia natural, por encima de la justicia legal, y ella respeta aquellos principios de justicia que se encuentran en los Principios Generales del Derecho, así como en los ordenamientos jurídicos positivos, o leyes vigentes.

---

<sup>22</sup> Loc. Cit.



Artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

“A ninguna ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía, y aun por mayoría de razón, pena alguna que no este decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata.

En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de esta se fundará en los principios generales del derecho”.

En el Derecho Mexicano, el artículo 14 Constitucional da lugar a la aplicación del criterio de equidad en los juicios civiles, al permitir que las sentencias de los tribunales se funden en la ley o en la “interpretación jurídica de la ley”, la cual puede estar basada en criterios de equidad. A falta de ley aplicable permite que la sentencia se funde en “Los Principios Generales del Derecho”, abriéndose otra posibilidad para la aplicación del criterio de equidad.

## **1.6 CONCEPTO DE IGUALDAD JURÍDICA**

La idea de la igualdad ha sido, desde tiempos antiguos, una exigencia ética fundamental que ha preocupado profundamente a la ciencia política, a la filosofía moral, así como a la dogmática jurídica y a la filosofía del Derecho.

La idea de la igualdad dentro del mundo del Derecho puede ser considerada como un ideal igualitario, en que todos los individuos son sujetos de los mismos derechos y obligaciones.

El ideal igualitario se mantiene prácticamente inalterable desde la formulación de los estoicos: su postura básica era: “vivir con arreglo, a la naturaleza“. Entre la naturaleza y la naturaleza humana hay una adecuación moral fundamental. La naturaleza racional del hombre le impone a este actuar de conformidad con la *recta ratio*; común a todos los hombres. Esta *recta ratio*, emite mandatos que deben ser respetados por todos los hombres, puesto que son conformes a la naturaleza racional de todos ellos. Esta concepción trae como resultado el ideal de un Derecho común a todos: “un “Derecho” para el género humano, “cuya característica cosmopolita y universal se deja fácilmente sentir en la expresión “*ius gentium*” que los romanos harían célebre”.<sup>23</sup>

El ideal igualitario se traduce así en un dogma del constitucionalismo moderno: “el Derecho de todos los hombres para ser juzgados por las mismas leyes, por un Derecho común, aplicable a todos”.

La igualdad, por otro lado, es considerada elemento fundamental de la justicia. En efecto, la justicia únicamente puede existir entre personas que son tratadas de la misma manera en las mismas circunstancias y cuyas relaciones, en tales circunstancias, son gobernadas por reglas fijas.

El requerimiento de igualdad no significa lo mismo para todos. El requerimiento igualitario de la justicia significa que, los semejantes deben de ser tratados de la misma manera.

La justicia requiere, que el juzgador considere a las partes como “jurídicamente iguales”, en el sentido de que las únicas diferencias que el Juez puede considerar son aquellas que el Derecho le exige tomar en cuenta y ningunas otras.

---

<sup>23</sup> Loc. Cit.

La igualdad que garantiza el orden jurídico a los hombres no significa que estos tengan siempre los mismos Derechos y facultades. La igualdad así considerada es jurídicamente inconcebible: es prácticamente impensable que a los hombres se les impusieran las mismas obligaciones y tuvieran los mismos derechos sin hacer ninguna distinción entre ellos (menores, hombres, mujeres, extranjeros). La igualdad jurídica no es esencialmente diferente de la idea de igualdad como condición de justicia.

El principio de la igualdad jurídica no significa sino que en las relaciones jurídicas no deben hacerse diferencias de trato sobre la base de ciertas consideraciones bien determinadas, pero si no se precisa que tipo de diferencias no deben hacerse, entonces la forma de la igualdad jurídica, sería normativamente superflua. Establecer la igualdad jurídica significa que las Instituciones que crean y aplican el Derecho no pueden tomar en consideración, en el trato de individuos, diferencias excluidas por el orden jurídico; los órganos de aplicación solo pueden tomar en consideración las diferencias “aceptadas” o “recibidas” por las normas de un orden jurídico.

El funcionamiento de la igualdad jurídica tal y como ha sido explicada corresponde fundamentalmente a la exigencia del principio de la aplicación regular de las normas jurídicas, conocido como “principio de legalidad”.

## **1.7 CONCEPTO DE ALLANAMIENTO**

Proviene del latín *applanare*, del adverbio *ad* y *planus*, llano. Allanamiento, “es el acto o efecto por medio del cual el demandado en un juicio se somete, a las pretensiones o hechos en una demanda”.<sup>24</sup>

En el Derecho procesal la palabra allanamiento designa la actitud auto compositiva propia de la parte demandada, consistente en aceptar o someterse a

---

<sup>24</sup> Loc. Cit.

la pretensión de la parte actora. “Cuando el demandado se allana o se somete a la pretensión de la otra parte, no opone ninguna resistencia frente a aquélla, por lo que no llega a manifestarse realmente un litigio”.<sup>25</sup>

Por esta razón, cuando el demandado se allana en el proceso, se suprimen las etapas de pruebas y alegatos; y aunque el juzgador cita para sentencia y pronuncia una resolución a la que denomina formalmente sentencia, esta no tiene realmente tal carácter, pues no es una decisión sobre un litigio, que no llegó siquiera a manifestarse, sino que simplemente una resolución que aprueba el allanamiento del demandado.

Para que el juzgador pueda aprobar esta actitud auto compositiva, es indispensable que el allanamiento se refiera a derechos de los que pueda disponer libremente el demandado, a derechos renunciables. El allanamiento, como el desistimiento, constituye un acto de disposición de Derechos, por lo que sólo podrá tener eficacia cuando se haga sobre Derechos renunciables. Por esta razón, el juzgador no deberá aprobar este acto de disposición cuando pretenda afectar Derechos irrenunciables o indisponibles o Derechos de terceros.

El artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal dispone lo siguiente “Cuando el demandado se allane a la demanda en todas sus partes o manifestando el actor su conformidad con la contestación de ella, se citara para sentencia, previa ratificación del escrito correspondiente ante el juez de los autos si se trata de juicio de divorcio, sin perjuicio de lo previsto en la parte final del artículo 271, del mismo ordenamiento”.

Se debe aclarar, en primer término, que el allanamiento consiste sólo en la aceptación de la pretensión de la parte actora, por lo que carece de sentido el requisito de que se formule respecto de la demanda en todas sus partes”. Basta con que se admita la pretensión o las pretensiones contenidas en la demanda, sin que sea necesario, además, aceptar expresamente las cuestiones de hecho y de

---

<sup>25</sup> Ovalle Favela, José. Op. Cit. P.21.

Derecho en que intente basarse. La admisión de estas cuestiones quedan fuera del allanamiento en sentido estricto, y corresponden a otras actitudes del demandado frente a la demanda: la confesión, cuando se admiten como ciertos los hechos expresados en la demanda, y el reconocimiento, cuando se aceptan los fundamentos de Derecho.

Por otro lado, la exigencia de ratificar el escrito en el que se contiene el allanamiento, ante el juzgador que conoce del juicio de divorcio, resulta claramente insuficiente para impedir que, a través de este medio, se haga una renuncia de Derechos indisponibles como son los derivados del estado familiar, o de Derechos de terceros, también irrenunciables, como son los de los hijos, particularmente el de recibir alimentos. Este requisito de ratificación es insuficiente, además, porque se circunscribe a los juicios de divorcio, que no son los únicos sobre la familia y el estado civil de las personas.

### 1.7.1 ALLANAMIENTO EXPRESO

Es una fórmula auto compositiva unilateral (solución al litigio, parcial dada por una de las partes, en la que se ofrece el sacrificio del interés propio) y en la que -es obvio- que el arreglo se obtiene por la extinción de la fuerza procesal de resistencia, al volver llano (sin obstáculos) el camino del actor.

### 1.7.2 ALLANAMIENTO JUDICIAL

Este allanamiento se da, en la contestación de la demanda. Procesalmente hablando, encontramos opiniones en el sentido de que el allanamiento a la demanda es una actitud que puede asumir el demandado, a una demanda judicial, en la que se conforma expresa e incondicionalmente con el contenido de la pretensión que se le reclama.

En la legislación Procedimental Civil vigente para el Distrito Federal, en el artículo 274, que ordena: “Cuando el demandado se allane a la demanda en todas sus partes o manifestando el actor su conformidad con la contestación de ella, se citara para sentencia, previa ratificación del escrito correspondiente ante el juez de los autos si se trata de juicio de divorcio, sin perjuicio de lo previsto en la parte final del artículo 271, del mismo ordenamiento”. Confesada la demanda en todas sus partes o manifestando el actor su conformidad con la contestación de ella, se citara para sentencia. Es manifiesta la confusión del texto legal al hablar de ‘confesada’ en vez de ‘allanamiento’ en vista de que la confesión como actitud del demandado (o la hipótesis reversible del actor), consiste en la admisión de los hechos de la demanda, aunque rechazando el Derecho y la pretensión, por lo que el litigio judicial continúa. Situación antitética supone el allanamiento, que termina el pleito por la desaparición de la oposición procesal por obra de una de las partes, constriñendo y limitando al juez a declarar formalmente el auto arreglo de la litis, ante el “reconocimiento de la acción” como también algunos tratadistas denominan al allanamiento de la demanda.

## **1.8 CONCEPTO DE SENTENCIA**

Proviene del latín, *sentencia*, (máxima, pensamiento corto, decisión). “Es la resolución que pronuncia el juez o tribunal para resolver el fondo del litigio, conflicto o controversia, lo que significa la terminación normal del proceso”.<sup>26</sup>

Si bien el concepto estricto de sentencia es el de resolución que pone fin al proceso decidiendo el fondo del litigio, se han calificado como tales otras resoluciones que no tienen estas características, y a la inversa, lo que ha provocado confusión especialmente en la legislación y en la jurisprudencia.

La sentencia en el sentido estricto puede apreciarse desde dos puntos de vista, en primer término como el acto más importante del juez en virtud de que

---

<sup>26</sup> Diccionario Jurídico 2000. Desarrollo Jurídico. CD-ROM.

pone fin al proceso, al menos en su fase de conocimiento, y en segundo lugar, como un documento en el cual se consigna dicha resolución judicial.

**A)** Según el primer aspecto, las sentencias pueden distinguirse en varias categorías de acuerdo con diversos criterios, entre los cuales destacamos los relativos a sus efectos y autoridad.

- En primer término se puede mencionar en nuestro sistema procesal la configuración de tres sectores señalados por la doctrina científica del proceso, los que no son contemplados expresamente por los códigos respectivos, pero se pueden deducir implícitamente de sus disposiciones, es decir, las llamadas sentencias puramente declarativas, de condena y constitutivas, entendiendo por las primeras, aquéllas que depuran el Derecho o la situación jurídica controvertida; las segundas señalan la conducta que debe seguir el demandado o (el acusado en el proceso penal) con motivo del fallo, y finalmente las terceras, que predominan en las cuestiones familiares y del estado civil, fijan nuevas situaciones jurídicas respecto del estado anterior, y en esta misma dirección podemos incluir a los llamados laudos pronunciados en los conflictos colectivos laborales calificados como económicos y que corresponden al concepto sentencia colectiva en materia de trabajo artículo 919 de la Ley Federal del Trabajo que a la letra dice:

“La Junta, a fin de conseguir el equilibrio y la justicia social en las relaciones entre los trabajadores y patrones, en su resolución podrá aumentar o disminuir el personal, la jornada, la semana de trabajo, los salarios y, en general modificar las condiciones de trabajo de la empresa o

establecimiento; sin que en ningún caso pueda reducir los Derechos mínimos consignados en las Leyes”.

- Por lo que respecta a la autoridad de los fallos, en el Derecho procesal mexicano es posible distinguir dos categorías, la llamada sentencia definitiva, que es aquella que decide la controversia en cuanto al fondo, pero admite todavía medios de impugnación a través de los cuales las partes inconformes pueden lograr su modificación, revocación o anulación y la sentencia firme que causó estado, que es la que no se impugno y que por lo mismo ha adquirido la autoridad de cosa juzgada, pero que la terminología de los diversos Códigos Procesales Civiles es imprecisa, al utilizar expresiones equívocas, como la declaración de ejecutoriédad de la sentencia o la denominación de “Sentencias Ejecutoriadas o Ejecutorias” no obstante que esta calificación se puede prestar a errores, en virtud de que no todos los fallos firmes pueden ser objeto de ejecución material, que únicamente corresponde a los que establecen una condena.

**B)** En cuanto a la sentencia como un documento judicial, las disposiciones procesales respectivas señalan varios requisitos tanto de forma como de fondo.

- Por lo que respecta a las características formales la mayor parte de los códigos procesales civiles mexicanos, no obstante que disponen que las sentencias y los llamados laudos en materia de trabajo no se sujetarán a formalidades especiales, sin embargo señalan el contenido formal de las mismas, que se separan en tres partes, es decir, la relación de los hechos de la controversia; las consideraciones y fundamentos legales, y



finalmente, los puntos resolutiveos, que corresponden a los tres aspectos tradicionales de resultado, considerandos y puntos resolutiveos.

- Los requisitos de fondo no están claramente precisados en los ordenamientos procesales mencionados con anterioridad, por lo que de acuerdo con la doctrina y la jurisprudencia podemos señalar como tales las exigencias de congruencia, motivación, fundamentación y exhaustividad.

De acuerdo con el primero, debe de haber una relación de concordancia entre lo solicitado por las partes y lo resuelto por el juzgador, sin perjuicio de que éste pueda aclarar y precisar las pretensiones de las propias partes a través de la institución de la suplencia de la queja como claramente ocurre con lo dispuesto por los artículos 685 de la Ley Federal del Trabajo que a la letra dice: "...El Proceso del Derecho del Trabajo será público, gratuito, inmediato, predominantemente oral y se iniciará a instancia de parte. Las juntas tendrán la obligación de tomar las medidas necesarias para lograr la mayor economía, concentración y sencillez del proceso".

"Cuando la demanda del trabajador sea incompleta, en cuanto no comprenda todas las prestaciones que de acuerdo con esta Ley deriven de la acción intentada o procedente, conforme a los hechos expuestos por el trabajador, la Junta, en el momento de admitir la demanda, subsanará ésta".

Así mismo en relación a lo anterior el artículo 225 de la Ley de Amparo, que a la letra dice: En los amparos en materia agraria, además de tomarse en cuenta las pruebas que se aporten, la autoridad judicial deberá recabar de oficio todas aquellas que puedan beneficiar a las entidades o individuos que menciona el artículo 212 de este mismo ordenamiento (núcleos de población ejidal o comunal, ejidatarios y comuneros, así como a los que pertenezcan a las clases

campesinas). La autoridad que conozca del amparo resolverá sobre la inconstitucionalidad de los actos reclamados, tal y como se hayan probado, aun cuando sean distintos de los invocados en la demanda, si en éste último caso es en beneficio de los núcleos de población o de los ejidatarios o comuneros en lo individual.

En cuanto hace al primero, faculta a las juntas de conciliación y arbitraje, al momento de examinar la demanda presentada por el trabajador para subsanar los defectos de la misma cuando no comprenda todas las prestaciones que deriven de dicha ley de acuerdo con las pretensiones solicitadas; y el segundo precepto en referencia nos establece que el juez del amparo debe conceder la protección respecto de los hechos que se hubiesen probado aún cuando sean distintos de los invocados en la demanda presentada por los campesinos sujetos a la reforma agraria (ejidatarios, comuneros o respectivos núcleos de población).

La motivación y la fundamentación son requisitos establecidos en general para todo acto de autoridad por el artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra dice: "...Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento...".

No podrá librarse orden de aprehensión sino por la autoridad judicial y sin que preceda denuncia o querrela de un hecho que la ley señala como delito, sancionado cuando menos con pena privativa de libertad y existan datos que acrediten el cuerpo del delito y que hagan probable la responsabilidad del indiciado, la autoridad que ejecute una orden judicial de aprehensión, deberá poner al inculcado a disposición del juez, sin dilación alguna y bajo su más estricta responsabilidad. La contravención a lo anterior será sancionada por la ley penal.

En los casos de delito flagrante cualquier persona puede detener al indiciado poniéndolo sin demora a disposición de la autoridad inmediata y ésta, con la misma prontitud, a la del Ministerio Público.

Sólo en casos urgentes, cuando se trate de delito grave así calificado por la ley y ante el riesgo fundado de que el indiciado pueda sustraerse a la acción de la judicial, siempre y cuando no se pueda recurrir ante la autoridad judicial por razón de la hora, lugar o circunstancia, el Ministerio Público podrá bajo su responsabilidad, ordenar su detención, fundando y expresando los indicios que motiven su proceder.

En casos de urgencia o flagrancia, el juez que reciba la consignación del detenido deberá inmediatamente ratificar la detención o decretar la libertad con las reservas de ley.

Ningún indiciado podrá ser retenido por el Ministerio Público por más de cuarenta y ocho horas, plazo en el que deberá ordenarse su libertad o ponérsele a disposición de la autoridad judicial; este plazo podrá duplicarse en aquellos casos que la ley prevea como delincuencia organizada. Todo abuso a lo anteriormente dispuesto será sancionado por la ley penal.

En toda orden de cateo, que solo la autoridad judicial podrá expedir y que será escrita, se expresara el lugar que ha de inspeccionarse, la persona o personas que hayan de aprehenderse y los objetos que se buscan, a lo que únicamente deberá limitarse la diligencia, levantándose, en el acto de concluirla, una acta circunstanciada en presencia de dos testigos propuestos por el ocupante del lugar cateado o en su ausencia o negativa, por la autoridad que se practique la diligencia.

Las comunicaciones privadas son inviolables. La ley sancionará penalmente cualquier acto que atente contra la libertad y privacía de las mismas.

Exclusivamente la autoridad judicial federal, a petición de la autoridad federal que faculte la ley o del titular del Ministerio Público de la entidad federativa correspondiente, podrá autorizar la intervención de cualquier comunicación privada. Para ello, la autoridad competente, por escrito, deberá fundar y motivar las causas legales de la solicitud, expresando además, el tipo de intervención los sujetos de la misma y su duración. La autoridad judicial federal no podrá otorgar esas autorizaciones cuando se trate de materiales de carácter electoral, fiscal, mercantil, civil, laboral o administrativo, ni en el caso de las comunicaciones del detenido con su defensor.

Las intervenciones autorizadas se ajustarán a los requisitos y límites previstos en las leyes. Los resultados de las intervenciones que no cumplan con éstos carecerán de todo valor probatorio. La autoridad administrativa podrá practicar visitas domiciliarias únicamente para cerciorarse de que se han cumplido los reglamentos sanitarios y de policía; y exigir la exhibición de los libros y papeles indispensables para comprobar que se ha cumplido las disposiciones fiscales sujetándose en estos casos a las leyes respectivas y a las formalidades preescritas para los cateos.

La correspondencia que bajo cubierta circule por las estafetas, estará libre de todo registro, y su violación será penada por la ley.

En el tiempo de paz ningún miembro del Ejército podrá alojarse en casa particular contra la voluntad del dueño, ni imponer prestación alguna. En tiempo de guerra los militares podrán exigir alojamiento, bagajes, alimentos y otras prestaciones, en los términos que establezca la ley marcial correspondiente.

En relación al mismo tema que nos ocupa es importante hacer mención al artículo 14 de nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos específicamente en los puntos en los que hace referencia a las decisiones judiciales:

El cual refiere lo siguiente:

A ninguna Ley se dará efecto retroactivo en perjuicio de persona alguna. Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o Derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho.

En los juicios del orden criminal queda prohibido imponer, por simple analogía, y aún por mayoría de razón, pena alguna que no este decretada por una ley exactamente aplicable al delito de que se trata.

En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales del Derecho, (precepto que se reitera en el artículo 158 de la Ley de Amparo específicamente en su párrafo segundo, que de manera textual refiere El juicio de amparo directo es competencia del Tribunal Colegiado de Circuito que corresponda, en los términos establecidos por las fracciones V y VI del artículo 107 Constitucional, y procede contra sentencias definitivas o laudos y resoluciones que pongan fin al juicio, dictado por tribunales judiciales, administrativos o del trabajo, respecto de los cuales no proceda ningún recurso ordinario por el que puedan ser modificados o revocados, ya sea que la violación se cometa en ellos o que, cometida durante el procedimiento, afecte a las defensas del quejoso, trascendiendo al resultado del fallo, y por violaciones de garantías cometidas en las propias sentencias, laudos o resoluciones indicados.

Para los efectos de este artículo sólo será procedente el juicio de amparo directo contra sentencias definitivas o laudos y resoluciones que pongan fin al juicio, dictados por tribunales civiles, administrativos o del trabajo, cuando sean contrarios a la letra de la ley aplicable al caso, a su interpretación jurídica o a sus principios generales de Derecho a falta de ley aplicable, cuando comprendan

acciones, excepciones o cosas que no hayan sido objeto del juicio, o cuando no las comprendan todas, por omisión o negación expresa.

Cuando dentro del juicio surjan cuestiones, que no sean de imposible reparación, sobre constitucionalidad de leyes, tratados internacionales o reglamentos sólo podrán hacerse valer en amparo directo que proceda en contra de la sentencia definitiva, laudo o solución que ponga fin al juicio).

Finalmente, la exhaustividad consiste en la obligación del juzgador de examinar todas y cada una de las pretensiones formuladas por las partes, es decir, todos los aspectos de la controversia planteada por las mismas.

### 1.8.1 CITACIÓN DE SENTENCIA

Después de alegar, serán citadas las partes para sentencia que se pronunciará y se mandará notificar por publicación en el Boletín Judicial, dentro de los quince días siguientes a aquel en el que se hubiera hecho la citación, así mismo el Artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, el cual señala “Las sentencias interlocutorias deben citarse y mandarse notificar por publicación en el Boletín Judicial, dentro de los ocho días siguientes a aquél en el que se hubiera citado para dictarse. Las sentencias definitivas deben dictarse y mandarse notificar por publicación en el Boletín Judicial, dentro de los quince días siguientes a aquél en el que se hubiera hecho citación para sentencia. Solo cuando hubiere necesidad de que el tribunal examine documentos voluminosos, al resolver en sentencia definitiva, podrá disfrutar de un término ampliado de ocho días más para los dos fines ordenados anteriormente.

Tratándose de sentencias de segunda instancia de pronunciamiento colegiado, el Ponente contará con un máximo de quince días para elaborar el proyecto y los demás magistrados con un máximo de cinco días cada uno para emitir su voto. En el caso que se tengan que analizar documentos voluminosos, el plazo para el Ponente se ampliará en ocho días más para tal fin. En apelaciones

de autos, interlocutorias y dictado de cualquier otra resolución de pronunciamiento unitario, el plazo será de diez días”.

La naturaleza jurídica de este acto procesal es señalar la terminación de la actividad de las partes dentro del proceso.

Por tanto, cuando las partes han satisfecho todas las actividades que son necesarias a la consecución del fin que pretenden o sea la prestación de la actividad jurisdiccional para que el Estado declare vinculativa mente los intereses protegidos, surge la obligación del Estado, de realizar el acto en que concentra su función jurisdiccional: La sentencia.

Se necesitan entonces, dos condiciones: el agotamiento de la actividad procesal de las partes y la petición de éstas para que el Estado dé por terminada esa actividad y anuncie que cumplirá con su obligación soberana de dictar sentencia.

Cuando se cita para sentencia, los jueces sin embargo pueden decretar diligencias, para “mejor proveer”, el artículo 279 del Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal, en relación al tema refiere: “Los tribunales podrán decretar en todo tiempo, sea cual fuere la naturaleza del negocio, la práctica o ampliación de cualquier diligencia probatoria, siempre que sea conducente para el conocimiento de la verdad sobre los puntos cuestionados. En la práctica de estas diligencias, el juez obrará como estime procedente para obtener el mejor resultado de ellas, sin lesionar el Derecho de las partes, oyéndolas y procurando en todo su igualdad”.

Cabe señalar que en el momento en que el demandado se allana a la demanda instaurada en su contra, sometiéndose a las pretensiones o confesando los hechos, se citará para oír sentencia, sin que el juzgador pueda decretar diligencias para el conocimiento de pretensiones y hechos.

## 1.8.2 EJECUCIÓN DE SENTENCIA

La voz *exsecutio* del latín clásico, que en el bajo latín corresponde a *executio*, del verbo *exsequor*, significa “cumplimiento ejecución, administración o ejecución”.<sup>27</sup>

En el lenguaje jurídico se entiende por ejecución el cumplimiento satisfacción de una obligación, cualquiera que sea la fuente de que proceda, ya sea contractual legal, o judicial.

En materia civil la ejecución puede ser realizada en forma voluntaria o forzosa. Es voluntaria cuando el obligado cumple espontáneamente; es, en cambio, forzosa cuando el cumplimiento se alcanza por medios legales con independencia o en contra de la voluntad del obligado.

En cuanto a nuestro país conviene señalar, en lo concerniente a leyes fundamentales sobre la materia que nos ocupa, que en el artículo 28 del Proyecto de Constitución del 16 de Junio de 1856, se consignaba por primera vez, el principio: “Nadie puede ser preso por deudas de carácter puramente civil. Nadie puede ejercer violencia para reobrar su Derecho. Los tribunales estarán expeditos para administrar justicia.”

Al año siguiente el artículo 17 de la Constitución de 1857, acogió definitivamente el mencionado principio y además le añadió el de gratuidad de la administración de justicia.

Finalmente paso a la Constitución que nos rige, siendo esta la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, del cinco de febrero de 1917, en su artículo 17, cuyo texto refiere: “Ninguna persona podrá hacerse justicia por si

---

<sup>27</sup> Loc. Cit.



misma, ni ejercer violencia para reclamar su Derecho. Toda persona tiene Derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijan las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial. Su servicio será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales.

Las leyes federales y locales establecerán los medios necesarios para que se garantice la independencia de los tribunales y la plena ejecución de sus resoluciones.

Nadie puede ser aprisionado por deudas de carácter puramente civil.

La doctrina procesal analiza, por una parte, el desarrollo dialéctico de la controversia hasta llegar a la decisión compositiva del litigio, lo que constituye una fase del conocimiento o de juicio propiamente dicha, y por otra parte, la etapa de ejecución de lo dispuesto en la sentencia de condena cuando el mandato no ha sido espontáneamente cumplido por el obligado, según hemos dicho al principio. Carnelutti llama a la primera fase, de formación del mandato y a la segunda de efectución del mismo. En esta última se trata de dar efectividad material al acto de voluntad del juzgador, expresado en la sentencia y para ello se hace necesaria la realización de una serie de actos Procesales que aunque pudieran primera fase, dar la impresión de ser actos ya no jurisdiccionales sino de índole administrativa, como parecen serlo los realizados en ejecución de la sentencia penal, son de verdad, a no dudarlo, actos propios de la jurisdicción estatal, sin los cuales ésta no podría en tales casos alcanzar sus fines.

La homogeneidad jurisdiccional entre la fase de conocimiento y la de ejecución es ostensible en todo proceso, así sea civil, penal, laboral o de otro tipo y así la ejecución afecte únicamente al patrimonio, como sucede en las materias civil y mercantil o a la persona misma del sentenciado en materia penal. En todo caso se da efectividad al mandato resultante del juzgamiento y la jurisdicción se

extiende a todos los actos inherentes a esa efectuación sin los cuales no quedaría restablecida la vigencia de la norma.

El Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal y los Códigos de los Estados de la República que lo tomaron por modelo, ofrecen para la ejecución forzosa de las sentencias, dos posibilidades: la vía de apremio por una parte los artículos 500 al 598 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal y el Juicio Ejecutivo los artículos 443 al 643 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal.

Después de haber mencionado los conceptos operativos señalados con anterioridad, pasaremos a analizar la problemática social que existe en materia de arrendamiento de casa habitación en el Distrito Federal, por tal razón resulta procedente seguir con la misma temática y así poder entender la problemática en la economía familiar, los perjuicios para el arrendador, sus efectos y en general los problemas que se derivan por la ley que se analiza y que a criterio personal, pensamos que en ésta no existe equidad, si tomamos en cuenta “que el Derecho no puede reducirse a una ley”.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **ARRENDAMIENTO EN MÉXICO, PROBLEMÁTICA SOCIAL, EN EL DISTRITO FEDERAL, CAUSAS Y CONSECUENCIAS**

- 2.1 PROBLEMÁTICA EN EL DISTRITO FEDERAL.**
- 2.2 PROBLEMÁTICA EN LA ECONOMÍA FAMILIAR.**
- 2.3 EFECTOS ECONÓMICOS DEL ARRENDAMIENTO EN MÉXICO.**
- 2.4 PERJUICIOS PARA EL ARRENDADOR.**
- 2.5 EFECTOS SOCIALES DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.**
- 2.6 CONSECUENCIAS JURÍDICAS DEL ARRENDAMIENTO.**
- 2.7 JUZGADOS EN ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.**
- 2.8 PROBLEMÁTICA EN LOS JUZGADOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.**
- 2.9 ACCIONES DEL ESTADO MEXICANO PARA LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA  
DEL  
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.**

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **ARRENDAMIENTO EN MÉXICO, PROBLEMÁTICA SOCIAL, EN EL DISTRITO FEDERAL, CAUSAS Y CONSECUENCIAS**

En este capítulo segundo, después de haber examinado y comprendido los conceptos operativos para el tema de la presente investigación, analizaremos la problemática que existe en el arrendamiento inmobiliario, que son de índole económico y social y que generan una inestabilidad en el país, aunado a esto la regulación jurídica deficiente en la materia citada. En este capítulo se tratará la problemática, de una manera imparcial, sin ser proteccionista para los arrendatarios y arrendadores, solo buscando la equidad para ambas partes en un contrato de arriendo, contemplando las lagunas legales, los perjuicios para el arrendador, la problemática económica del país y las medidas que el Estado a tomado para combatir esa problemática que cada vez se agudiza por diversos factores.

#### **2.1 PROBLEMÁTICA EN EL DISTRITO FEDERAL**

Los problemas del arrendamiento inmobiliario de fincas destinadas a casa habitación, tiene su origen en diversas causas, las cuales tienen consecuencias muy graves en todo el Distrito Federal y en la República Mexicana.

En efecto, vemos que la ciudad de México es una megalópolis (el máximo crecimiento urbano o de una ciudad), y es la razón de que sea la más problemática y conflictiva, por todos los inconvenientes inherentes y una gran ciudad desorganizada en todos los aspectos.

La falta de servicios a la población que habita en el Distrito Federal, es uno de los más complicados para el gobierno, y que abarca múltiples factores; desde la deficiencia en el transporte, el encarecimiento del vestido, la comida, la vivienda, la falta de los más elementales servicios como el de agua, situación originada por el desempleo, y por la sobrepoblación de esta Ciudad de México, debido a la alta tasa de natalidad y la migración de mexicanos de otras entidades federativas, entre otros.

La parte que nos interesa a nosotros es la de la vivienda y dentro de ese rubro los problemas que se generan en el arrendamiento de casas habitación en el Distrito Federal, que es la ciudad más poblada del mundo, la más contaminada y donde la falta de vivienda con toda su problemática, acarrea y trasciende en la economía, política, social, entre otras actividades más.

En forma específica, vemos que en la Ciudad de México, el arrendamiento de vivienda para aquellos que no tienen una propia, es una lucha por la supervivencia, equiparada en ocasiones, a la “lucha por el pan de cada día”, por la dificultad de encontrar una, ya que las que están en renta son excesivamente caras, por que la construcción de las mismas implica, si las realiza el gobierno, que solamente una parte de la población tenga acceso a ellas, en viviendas de interés social, y si las construye la iniciativa privada porque va dirigida a la población que puede adquirirlas a partir de la clase media. A nuestro juicio, el Estado a tratado de contrarrestar este mal social, a través de la toma de medidas como, la construcción de viviendas por medio de organismos estatales, creando leyes y legislando en la materia, y a través de la creación en el año de 1985 de juzgados especializados en materia de arrendamiento y programas de regularización de la tierra, entre otros.

Dichas medidas no resuelven el problema de fondo, es decir, la economía familiar del grueso de la población es la clase con escasos recursos económicos, ya que aunque exista una gran cantidad de viviendas, para arrendar, si la

población no tiene una economía digna, ésta no podrá tomar en arriendo un bien inmueble para destinarlo a casa habitación.

El arrendamiento de viviendas en el Distrito Federal, ha tenido graves repercusiones luego de los decretos de congelación de rentas, desde la escasez de vivienda, por falta de estímulos en la construcción, y más recientemente por la inestabilidad económica y la inseguridad legislativa de la materia, en caso de conflicto entre las partes contratantes.

Una de las consecuencias de una ciudad sobre poblada sin oferta de vivienda, da origen a los cinturones de miseria, donde la inseguridad y la insalubridad, son las características de algunas de las viviendas o vecindades, donde existe deficiencia de servicios de toda índole, creando lo que se llama las “ciudades perdidas”.

Una de las alternativas planteadas en años anteriores, fue el crecimiento de las zonas conurbadas del Distrito Federal, que más que una alternativa, fue una necesidad apremiante, ante la excesiva demanda de vivienda y su falta en el Distrito Federal, (o por que las que existen están en precios excesivos por gente que aprovecha la situación para lucrar), pero dicha solución por el contrario lleva el mismo ritmo de crecimiento del Distrito Federal y ya en pocos años se observa que la zona conurbada está casi en su totalidad poblada, como la propia ciudad de México, trayendo consigo los mismos problemas y por ende la tarea de las autoridades, de precisamente prever esa circunstancia para evitar la complejidad de su problemática.

Por otra parte, respecto de las controversias locativas, no es que el juez, el abogado del arrendador o el propio arrendatario, no sepan que cuando se inicia un juicio es el tiempo, ya sea en el Distrito Federal o en cualquier Estado de la República y es que el arrendatario, necesita tiempo para buscar otra vivienda o

para seguir difícilmente la propia y por la otra parte que el arrendador necesita desocuparla, para poder rentarla, perjudicando a la economía de la población.

Tomando en cuenta el número de habitantes en el Distrito Federal, y el número de viviendas existentes en el mismo, se ve que el problema es muy grande y la solución no sólo es legislar adecuadamente, si no el problema es la difícil situación económica, que se ha agudizado en estos tiempos, esperando que cuando esta economía se nivele, podrá la población alcanzar una vivienda digna para obtenerla en arriendo, lo que generaría, una solución en parte al problema del arrendamiento de viviendas en el Distrito Federal y en general en toda la República Mexicana, aunque no por ello, el aspecto jurídico social o político, dejan de resolverse.

## **2.2 PROBLEMÁTICA EN LA ECONOMÍA FAMILIAR**

La economía mexicana, siempre ha tenido serios problemas que se han vuelto crónicos y se han agudizado en los últimos años, mismos que han afectado gravemente a la población en general y principalmente a partir de la década de los años sesentas.

Uno de los sellos más importantes de la economía mexicana es la de "Inestabilidad", es decir, no se han dado circunstancias para que la misma tenga un crecimiento continuo y se eviten los altibajos que constantemente sufre y con efectos desventajosos. También debe de tomarse en cuenta que los efectos internacionales en la economía mexicana, se ponen de manifiesto principalmente, a través de la creciente devaluación de la moneda mexicana, frente a las extranjeras, en especial a la moneda americana, país que junto con otros países industrializados, han localizado mercantilmente a nuestro país, a través de grandes inversiones de empresas transnacionales que ahogan nuestra economía, empezando por la debilitación de la industria mexicana. Para ello, basta seguir de cerca las primeras devaluaciones de nuestra moneda, para darnos cuenta de la

grave situación económica de México y por percatarnos que actualmente hay una devaluación controlada por el deslizamiento progresivo del dólar frente al peso.

La gigantesca deuda pública, materialmente impagable y que afecta en forma particular a cada mexicano, se han incrementado aún más en este tiempo, afectando también a la clase media y en relación a la materia que nos ocupa, incluso a esta clase social se le ha dificultado el acceso a tener una vivienda digna propia o en renta. Así mismo, por la propia deuda externa, los acreedores (especialmente los Estado Unidos), presionan constantemente a nuestro gobierno para dar cabida a sus programas de desarrollo político y económico y que en nada beneficia a nuestro Estado (violándose su soberanía), en aras de intereses colonizadores en grandes inversiones monetarias, empresas transnacionales o multinacionales invaden con su producción nuestro mercado y lo nulifican, incluso haciendo inaccesible algunos básicos a la gente de escasos recursos.

Por otra parte, los ingresos de los trabajadores en general se han visto disminuidos considerablemente en cuanto al valor adquisitivo, incluyendo en esto a la clase media, obstaculizando el acceso a una vivienda propia pues el costo de la construcción como de su renta, se han incrementado desproporcionadamente en relación a los ingresos percibidos por los trabajadores (sueldos mínimos fijados por el Estado, que en ocasiones no alcanzan para vivir dignamente).

La prestación de servicios públicos por parte del Estado Mexicano, ha hecho que el costo de los mismos aumente, debido principalmente a los efectos de la deuda externa y la inflación predominante en nuestra economía, sumada al exceso de corrupción y burocratización imperante en todas las esferas gubernamentales y que imposibilitan la conclusión de los programas estatales y en lo relativo a la vivienda, y las que construyen quedan en manos de unos cuantos influyentes o afortunados y no en la mayoría de la población necesitada, elevando el costo de las mismas.



Por lo anterior se desprende que la dificultad para conseguir una vivienda propia es muy grande, debido a los problemas de la economía mexicana, y en especial sobre el rubro de arrendamiento de casas habitación. Se dificulta encontrar una vivienda en renta o por no convenir a los arrendatarios ante la falta de beneficios, disminuye por esa causa la oferta de vivienda en renta, no existiendo incentivos suficientes para construir la propia o para adquirir una vivienda digna, por la falta de recursos.

Concluyendo, decimos que la situación económica es una causa determinante en la adquisición de vivienda o en su caso para no abandonar la que se renta, porque no se logra conseguir otra en el mismo precio, o porque no existe, y la gente tiene que adquirir alguna, en las condiciones que sean y en que se encuentren, toda vez que la habitación es un satisfactor elemental de la vida, y ésta es una causa esencial de los conflictos de arrendamiento, ya que genera que el arrendatario quiera retener la localidad, el tiempo que se pueda, para obtener el máximo beneficio.

Dichas acciones por parte de algunos arrendatarios, se ven respaldadas por algunos artículos en los que hay parcialidad a favor de los mismos, citando el artículo 517 del Código de Procedimientos Civiles actual para el Distrito Federal, que fue reformado el mes de Enero del año 2003, que en la actualidad a la letra dice:

**“ARTÍCULO 517** del Código de Procedimientos Civiles aplicable para el Distrito Federal, Si la sentencia condena a hacer alguna cosa, el juez señalará al que fue condenado un plazo prudente para el cumplimiento, atendidas las circunstancias del hecho de las personas.

Si pasado el plazo el obligado no cumpliera, se observaran las reglas siguientes:

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

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

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

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

En el cual vemos que se le otorga un término de nueve meses al arrendatario para la desocupación de un bien inmueble, por el simple hecho de allanarse a una demanda instaurada en su contra, cuando éste a contravenido alguna cláusula del contrato, lo que implica una falta de cumplimiento de una obligación pactada, ya que aunque el arrendatario, tome en arriendo una casa en una zona residencial, o la tome en una colonia popular, por el simple hecho de firmar un contrato de arriendo, éste se obliga a cumplir con la voluntad de las partes.

## **2.3 EFECTOS ECONÓMICOS DEL ARRENDAMIENTO EN MÉXICO**

Este renglón es uno de los más difíciles de superar, ya que las consecuencias económicas del arrendamiento inmobiliario en México, son trascendentales para el desarrollo del país y para mejorar la calidad de vida de los mexicanos.

Una de las consecuencias inmediatas del problema que analizamos es la falta de estímulo para construir vivienda y darla en renta, ya que no se garantiza su “rentabilidad” y es causa al mismo tiempo, de mayor escasez de vivienda y de desperdicios de muchos recursos por parte del Estado destinados a este rubro.

Vemos por otra parte, que el arrendamiento inmobiliario, tiene amplias repercusiones en la población en general y la falta de solución a los conflictos que surjan entre los necesitados de vivienda o arrendatarios y arrendadores de viviendas pueden traer consecuencias muy graves.

El problema habitacional que padece el Estado Mexicano, es de orden histórico y por ello se le considera como un mal crónico que nunca se solucionará. Éste ha sido un problema social desde tiempos de la colonia, (por la misma división de clases sociales o económicas), perdurando el problema en los años independientes y que posteriormente se agrava en forma alarmante en la época Porfiriana, la que fue una de las causas económicas determinantes (situación de miseria en la mayoría de la población) para que campesinos, trabajadores asalariados y obreros aun la clase media, interviniera en la lucha armada para mejorar su condición social.

La escasez de vivienda incluye e incide proporcionalmente en el número de conflictos que tramitan en los juzgados de la materia y por ello la solución más

simple y a la vez más difícil es la de tener acceso a vivienda, una vez construyéndolas.

Una de las razones por las que el arrendatario no desocupa voluntariamente la casa que renta es porque no puede conseguir otra, ya sea porque no hay viviendas y las que existen, se rentan, en un monto que en la mayoría de los casos es muy superior a la que paga, por ello cuando el arrendador se ve obligado a demandar la terminación o rescisión de dicho contrato ante un juzgado de la materia, implicando en las dos acciones la desocupación del bien inmueble por parte del arrendatario, ya sea por falta de pago de rentas, incumplimiento de contrato o simplemente porque el contrato ha fenecido, los conflictos que ventilan en el juzgado y que difícilmente llegan a su conciliación, se alargan mucho, pero dicho tiempo en beneficio del arrendatario; por lo que el arrendador siempre está en desventaja en el juicio ya que a pesar de ganarlo generalmente, debe esperar un largo plazo para que esto suceda, lo que se traduce en la prolongación del momento para la restitución de su bien. Además que por lo general, el arrendador sufre pérdidas en su patrimonio al hacer los gastos para recuperar la posesión de su bien inmueble.

La inseguridad del arrendador o propietario de viviendas, se ve reflejado en un déficit de construcción y de la oferta para rentarlas, ya que se tiene temor ante la insuficiente reglamentación de la materia, así como de las hechas por legisladores en las que denotan un grave desconocimiento de la materia de los verdaderos problemas sociales en la Ciudad de México.

Esto trae aun consecuencias más severas a la economía mexicana y objetivamente a sus habitantes, pues aparecen en las ciudades lo que se llama las "ciudades perdidas" o "barrios", que son la esencia del problema de desarrollo urbano, pues constituyen asentamientos irregulares o inseguros, con servicios públicos muy imperfectos o en ocasiones sin ellos, con irregularidad en la tenencia y propiedad de la tierra.

Lo que propicia la aparición de vecindades donde en ambos casos impera la vagancia, el pandillerismo, la inseguridad pública, etc., que en términos generales se les llama cinturones de miseria y que normalmente se localizan en lugares cercanos a otros donde existe todo lo contrario.

Según las estadísticas oficiales en la república hacen falta alrededor de cinco millones de viviendas, cifra que se eleva cada año, a causa del crecimiento natural de la población, agravándose el problema en las grandes ciudades, debido a su vez al crecimiento explosivo y sin planeación de las mismas, por la inmigración del campo a la ciudad y por el índice de natalidad en la población.

En ocasiones se publican en los grandes diarios del Distrito Federal, estadísticas que no son exactas, sino imaginarias sobre el número de viviendas que hacen falta para una población, particularmente de clase media, trabajadora y ocupada en los empleos de oficinas y tiendas comerciales, que diariamente aumenta debido a dos causas fundamentales: los nacimientos y la creciente inmigración de la población de los Estados al Distrito Federal.

El Distrito Federal o la Ciudad de México, como ya comúnmente se le a denominado a todo el conjunto de habitantes y edificios que pueblan esta inmensa ciudad, y según se informa la más grande y también la más problemática del mundo, sin que, lamentablemente deje de seguir creciendo.

Pero lo que interesa hoy de todo esto, es el grave asunto de la enorme y creciente falta de vivienda; vecindades, departamentos, condominios y casas, menos por supuesto, casas de laminas o de cartón en las llamadas "ciudades perdidas", que pese a lo que se diga siguen y continuaran existiendo en el Distrito Federal y especialmente en las zonas conurbadas o límites del territorio de la ciudad de México, que al estar adheridas al Distrito Federal, ya son parte de ella.

Hasta ahora, hemos visto muchos problemas para el arrendador, pero desde el otro punto de vista, nos damos cuenta que la recesión económica que sufre el país, y que atenta contra nuestra propia existencia, como lo son: los salarios bajos, el desempleo, la marginación, la falta de preparación, la corrupción, la demagogia y otros males sociales, como la explotación demográfica, son la causa del excesivo déficit habitacional, en parte por consecuencia de nuestro sistema legal lleno de lagunas jurídicas, y por los conflictos que surgen en arrendamiento de inmuebles.

## **2.4 PERJUICIOS PARA EL ARRENDADOR**

En la mayoría de los casos en que un conflicto entre las partes contratantes en materia de arrendamiento de vivienda o de cualquier otra naturaleza, la parte que absorberá las cargas será el arrendador con graves perjuicios en su patrimonio y, la parte que absorberá la mayoría de los beneficios será el arrendatario. No es que jurídicamente el arrendatario tenga todos los Derechos, sino que se habla en función de tiempo y gastos que se erogan durante o con motivo del juicio y que necesariamente absorbe el arrendador.

Una vez que el conflicto a llegado a los tribunales y durante toda la tramitación de juicio o juicios que se sigan en contra del mismo arrendatario, el arrendador, no puede aumentar la renta estipulada en el contrato de arrendamiento, si el juicio se demora un año o mas tiempo, la inestabilidad de la economía mexicana será el principal enemigo del arrendador en su perjuicio, debido a que el valor adquisitivo de la moneda mexicana con el transcurso del tiempo se vera considerablemente disminuida.

Por otra parte, los honorarios de los abogados cuando el cliente es el arrendador, son desproporcionados en relación a las rentas que cubre el arrendatario (si es que la esta cubriendo), resultando que el arrendador con el fin de recuperar la localidad arrendada, tiene que desalojar a su arrendatario, porque ya se término el contrato, y este tendrá que erogar gastos muy superiores a sus

ingresos, pues el tiempo que transcurre en el curso del procedimiento es muy grande y en consecuencia los honorarios de los abogados por el tiempo excesivo de duración del juicio, serán muy altos.

Otro perjuicio al arrendador, será el de los gastos accesorios del juicio, mismos que debe de cubrir a efecto de agilizar los tramites (ya que éste es el único interesado en ello toda vez que el arrendatario no tendrá la misma mínima voluntad de desocupar el bien objeto del arriendo), y recuperar la posesión de la localidad arrendada ante un cúmulo de obstáculos, entre los que se encuentran la pésima administración de justicia y la corrupción imperante en los juzgados de la materia, la que existe desde el personal de archivo, hasta los actuarios, secretarios o jueces de primera instancia.

En muchas ocasiones, al ya estar en un juicio, el arrendador para agilizar su juicio y reducir el término para la recuperación de su bien inmueble, celebra convenios con el arrendatario, para solucionar la controversia, pero en la mayoría de los casos son desventajosos.

Un factor más en contra del arrendador es el desaliento o inseguridad para rentar o construir viviendas y rentarlas, no se garantiza su recuperación de los insumos o de las propias rentas trayendo como consecuencia el encarecimiento y escasez de la vivienda, además, el temor fundado a las reformas a los ordenamientos del Distrito Federal, que como la reforma al artículo 517 del Código de Procedimientos Civiles aplicable para la demarcación ya referida, citado con antelación, denotan parcialidad a favor del arrendatario, generando un perjuicio, en la persona del arrendador.

La inseguridad en el arrendador para rentar se manifiesta en el hecho de que normalmente el arrendatario sigue habitando la localidad arrendada, a pesar de haber fenecido el término del contrato, obligándose el arrendador a enjuiciarlo, con las consecuencias descritas anteriormente.

Aunque la legislación tanto sustantiva, como procesal es favorable al arrendatario, una vez que el mismo ha entrado en posesión de la localidad arrendada se transforma y trata de pagar lo menos posible y sacarle mayor provecho a la renta, para retenerla, incluso difiriendo el pago de las rentas, en todo lo cual se cumple la sentencia popular de “beato al que posee”.<sup>28</sup>

## **2.5 EFECTOS SOCIALES DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

La sociedad para lograr su desarrollo, crea necesidades y como consecuencia de ellas surgen satisfactores, y una de las necesidades básicas del ser humano es la de la vivienda, que se va haciendo cada día más escasa y difícil de conseguir, por que la oferta supera por mucho a la demanda, lo que trae consigo una inseguridad en la vivienda; que se traduce en un malestar social. Por eso se dice que las características de la vivienda en México son la inseguridad, la insuficiencia de servicios, la mala construcción, la irregularidad de la propiedad o el caso mismo, si tuviéramos que definirla tendríamos que decir, que la vivienda digna es aquél espacio con techo, paredes y ventanas en el que las personas desarrollan sus vidas. Esto es, que la vivienda debe de ser tal que no se tengan que sufrir incomodidades, de acuerdo a las posibilidades económicas de cada individuo, pero siempre dentro de un margen legal.

Las acciones de las Instituciones Bancarias o del Gobierno, para ayudar y apoyar a la construcción, obtención y mejoramiento habitacional es insuficiente y a pesar de ser dirigido incluso a las clases de bajos recursos, porque esta clase es la mas afectada económicamente, se le dificulta adquirir una vivienda, ya que estos tienen otras prioridades de subsistencia como lo es la alimentación y el vestido. Mientras no haya un auténtico plan de vivienda concreto y con bases, y se elimine el excesivo reglamentismo sobre la materia, el problema subsistirá.

---

<sup>28</sup> Domínguez del Río, Alfredo. El Contrato de Arrendamiento y su proyección en Juicio. México 1978. Ed. Porrúa. 1ª Edición. Pág. 15.



Agregamos como perjuicios del arrendador que en colonias de escasos recursos, o zonas conocidas en el lenguaje común como “barrios en el Distrito Federal”, aparecieron hace algunos años personajes simbólicos o representativos, para los habitantes que conforman las clases sociales más bajas y de escasos recursos económicos; individuos o grupos de choque, a los que los habitantes de dichas zonas solicitan su ayuda en caso de conflicto o trámites ante diversas autoridades, especialmente relativas a este rubro, en demanda de vivienda. Es famoso el caso de este individuo que luce enmascarado denominado súper barrio, o grupos como el frente popular Francisco Villa y Antorcha Campesina, quienes actúan, dedicándose a la “defensa y protección de la débil clase arrendataria”, y que toma el papel de sus líderes convocando a manifestaciones y mítines en protesta contra las autoridades, algunos de estos grupos, apoyados por corrientes políticas, en ayuda de las clases sociales débiles y de escasos recursos, y quienes acaparan terrenos y viviendas, usando violencia en contra de los propietarios o quienes tienen la posesión legítima de los bienes inmuebles.

Estos grupos realizan mítines y bloqueos públicos, cuya finalidad es la representación y defensa como forma de presión, para alcanzar mejores Derechos y el respeto a los que ya han alcanzado; en especial su lucha por la legislación independiente, una “Ley Arrendataria”, ley que sea paternalista de la clase arrendataria que se representa y que tiende a evitar los supuestos beneficios de los arrendadores.

Su relación con el tema que nos ocupa sobre arrendamiento de casas destinadas a uso habitacional y en especial en lo referente al Distrito Federal, es que estos grupos o personajes, no son mas que una consecuencia social inmediata, producto de la conflictiva falta de vivienda y la problemática jurídica, social y económica, sin efectiva solución en los problemas surgidos con los arrendamientos de las mismas. Lo que significa, que viene siendo un símbolo para la gente de escasos recursos, que tienen problemas con la vivienda que habita y como posiblemente hasta ahora lo es, se convierte en un fuerte grupo de presión

política y social cuando se organicen bajo su mando, todos los grupos de arrendatarios que habitan el Distrito Federal, como es su finalidad.

Lo más trascendente de estos grupos, respecto de los juzgados del arrendamiento y muy en especial, con los abogados de los arrendatarios, es que ilegalmente en compañía de cincuenta o más sujetos, justamente en el momento de un lanzamiento; cuando el abogado del arrendador generalmente después de pasar por muchos obstáculos jurídicos, logra obtener la aprobación definitiva de parte del juzgador para lanzar al arrendatario, y recuperar la posesión del bien inmueble, que es de su propiedad, actúa con impunidad, en compañía de toda una multitud congregada que impiden, aún con espléndida violencia en ocasiones, la realización de las diligencias de los juzgados para procurar justicia.

Esto obviamente repercute en perjuicio del arrendador, de manera monetaria y en tiempo, con el objeto de recuperar la localidad arrendada materia de juicio que es de su propiedad, y de la cual tiene todos los Derechos.

## **2.6 CONSECUENCIAS JURÍDICAS DEL ARRENDAMIENTO EN MÉXICO**

La situación del arrendamiento inmobiliario en México desde el punto de vista jurídico, es muy cuestionada porque tiene mucho que ver con la problemática del mismo, no solamente en el Distrito Federal, sino en toda la República Mexicana.

Los tratadistas afirman que a simple vista la regulación del arrendamiento es clara sencilla y objetiva, pero las disposiciones del Código Civil actual para el Distrito Federal, no toman en cuenta los cambios que se han dado en la sociedad mexicana, en otras palabras la regularización puede ser adecuada desde el punto de vista legalista, pero ilegal desde el punto de vista sociológico y político, y también indican, que las definiciones y procedimientos legales pueden considerarse inobjtables, pero su ejecución real puede generar conflictos sociales

y políticos de proporciones impredecibles, y es que en los arrendamientos no sólo hay que considerar el problema legal, sino también social, político, económico y urbano.

Por otra parte, con la reformas de la materia desde el año mil novecientos ochenta y cinco (1985), y como algunos la llaman la “Ley Arrendataria”, ésta no incorpora un sentido de equilibrio a la relación arrendador-arrendatario y es por eso que la demanda de ley justa subsiste y es cada día más necesaria, por la agudización de la crisis económica y la profundidad del malestar social y político en nuestro país.

Las causas de la polémica jurídica surgida por la reglamentación que rige al arrendamiento son entre otras las siguientes: las reformas, no han dado una fórmula jurídica eficaz que resuelva el problema de fondo, ya que no se a tocado substancialmente, porque cuando se ha hecho, ha sido paternalista para el arrendatario además de que en materia procesal, las cosas están muy mal por la organización que opera en los juzgados, la corrupción en los mismos, los términos procesales difícilmente se cumplen (no confundir con los términos que legalmente deben cumplirse como los términos para contestar una demanda o para interponer algún recurso; sino a otros que no dependen de algún artículo expreso sino de las labores del juzgado, como encargar una cedula y turnarla al notificador, señalar fecha de audiencia o dictar sentencia, etc.), además de muchos recursos ordinarios y extraordinarios de los litigantes, algunos de ellos temerarios, infundados y siempre de mala fe, con el ánimo de retardar el procedimiento en caso del arrendatario.

La legislación de la materia tanto sustantiva, como adjetiva, no a alcanzado los fines para los que fue expedida y sí en embargo impone limitaciones al arrendador para ejercitar cualesquiera de las acciones que por ley le corresponden, una que repercute negativamente en su perjuicio en el campo procesal, ya que el cúmulo de taxativas perjudican las pretensiones del

arrendador, por ello no es que se critiquen las reformas de mil novecientos ochenta y cinco, sino por el contrario “había una necesidad innegable de una instrumentación especial, que ha dado origen a la creación de juzgados de arrendamiento y de legislar en todas las ramas jurídicas, adjetivas y en otros cuerpos de leyes, pero tendientes todas ellas a tutelar principalmente los Derechos de los arrendatarios, moderando un poco el alto incremento al pago de rentas, que se venía suscitando, antes de estas reformas”, y además en síntesis, vemos que se han cumplido los propósitos legislativos que dieron origen a las mismas reformas, porque han servido para hacer un poco más justa la administración de justicia en esta materia, aligerando en parte la carga sobre los juzgados civiles y haciendo más expedita la justicia, pero a pesar de ello, resultan notoriamente insuficientes para resolver todo el cúmulo de asuntos que tiene, por lo que ha sido necesario crear fórmulas jurídicas más efectivas, rápidas y actualizadas a las necesidades de verdadera justicia, que vemos no sólo en arrendamiento muy problemático, sino en general en todas la ramas de Derecho.

Por razón de las reformas indicadas antes, se a tratado de dar solución adecuada, pero vemos que la cuestión sigue en pie; mientras no se encuentre una fórmula jurídica eficaz, económica y se siga reformando la ley sin un estudio profundo de las controversias de arrendamiento, etc., para dar acceso a la mayoría de la población a una vivienda digna, y una igualdad entre las partes contratantes, no se conseguirá el objetivo deseado, por que el problema no es de forma, sino de fondo y el fondo de este asunto es el económico, porque los arrendatarios no pueden abandonar la vivienda que ocupan y que esta en litigio, ya que difícilmente encontrarán otra.

Además creando más juzgados, no se hace más que seguir el juego demagógico, porque asuntos no faltarán hasta saturar los existentes y así sucesivamente.

## **2.7 JUZGADOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

Analizando las reformas de la “Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal”, observamos que las mismas establecen primordialmente las facultades del Pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, para crear a su arbitrio los juzgados del arrendamiento cuando las necesidades de la administración de justicia así lo exigieran y como consecuencia de ello, dar solución a uno de los problemas más graves que padece la población que habita el Estado Mexicano; el de la vivienda y el de los problemas que se plantean por falta de la misma y cuando han surgido los conflictos y se proyectan en el juicio.

El legislador se dió cuenta de la necesidad de legislar sobre éste punto, para el efecto de crear una fórmula eficaz que permitiese crear nuevos juzgados de arrendamiento, tanto por el rezago o acumulación de expedientes en los juzgados civiles que eran los competentes en la materia, entorpeciendo severamente el procedimiento, como por el aumento desmedido de juicios, esto hizo deliberar a la comisión redactora de las reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el siete de Febrero de mil novecientos ochenta y cinco (1985), y resolver en el sentido de darle todas las facultades al Pleno del Tribunal Superior de Justicia sobre la materia:

En primer lugar, el Pleno del Tribunal Superior es el encargado de determinar y aprobar el número de juzgados necesarios para hacer que la administración de justicia sea pronta y expedita, su ubicación, su numeración, a que juzgados civiles les remitirá expedientes, etc.

El nombramiento o remoción de los titulares de los juzgados de arrendamiento, son hechos por el mismo pleno, quien tiene esta facultad a su arbitrio y les sirve como control, política y social.

Con las reformas a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, ya no es necesario que ésta ley, u otra relativa sean reformadas para crear nuevos juzgados, nombrar, remover a sus titulares, cambiar su ubicación etc., pues el Pleno del Tribunal Superior, a su entero arbitrio está facultado para hacerlo a través de acuerdos y circulares, que se publicaran en el Boletín Judicial.

Se les otorgó competencia sobre todos los conflictos que surjan en materia de arrendamiento a los nuevos juzgados, sobre cualquier tipo de vivienda con jurisdicción en el Distrito Federal.

Se le otorgaba a los nuevos juzgados del arrendamiento, la misma estructura y organización que las de los juzgados civiles existentes, por lo tanto, su funcionamiento debería ser similar y en forma efectiva como antaño en los juzgados civiles, además de que se les obliga a buscar solución, estimulando a llegar a un convenio que agilice el juicio, dentro de los conflictos que les sean sometidos y en cualquier etapa del proceso.

Como ya referimos, el veinticinco de febrero del mismo año, esto es, de mil novecientos ochenta y cinco (1985), se publicó en el Boletín Judicial un acuerdo del Pleno del Tribunal Superior aprobado el día veinte del mismo mes y año, para crear los nuevos juzgados de la materia con el objeto de que la administración de justicia fuera pronta y expedita; acuerdo que fijo las bases y detalles de su funcionamiento, como fue: la fecha de su inicio de labores, la jurisdicción y su sede, su numeración la forma de remisión de los expedientes que fueran de su competencia por los juzgados civiles, etc.

El enorme rezago y la necesidad de creación de más juzgados de arrendamiento se plasman en el comentario siguiente: “Demandas de arrendamiento inmobiliario, aumentos de renta y compras de departamentos”. Los abogados que se dedican a la defensa de los arrendatarios demandados por retraso del pago de sus rentas, o los que defienden en ese ramo a los dueños de vivienda, aparte de los actuarios, los conciliadores, los escribientes, los secretarios, y por supuesto, los jueces son los que realmente saben cuantas demandas se presentan por día, por semana, por mes y por año en sus juzgados respectivos.

## **2.8 PROBLEMÁTICA EN LOS JUZGADOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

“Aún cuando con precedencia de los datos que arrojan las estadísticas judiciales, no es un secreto que la ejecución y el incumplimiento de las obligaciones locativas entre particulares bajo diversas formas eleva desmesuradamente el volumen de litigios que se ventilan en los tribunales del Distrito Federal; y quizá de la República Mexicana entera, o sea que el problema es de envergadura nacional”.<sup>29</sup>

Entre las causas específicas por las cuales existe rezago en los juzgados de la materia están:

1.- Inadecuada reglamentación en los juzgados de la materia. Desde el punto de vista legislativo es inobjetable que las reformas y adiciones al Código de Procedimientos Civiles aplicable para la Ciudad de México, son una gran ayuda a la solución de algunos conflictos, pero procesalmente, la ejecución real de las disposiciones legales no resulta así.

---

<sup>29</sup> Ídem. Págs. 11-12.

2.- La protección paternalista del arrendatario. Por la existencia de ordenamientos jurídicos del Distrito Federal y de toda la República, en los que hay inequidad, traducida en beneficio del arrendatario, quien haciendo uso de mañas legales se aprovecha de la circunstancia para ganar mucho tiempo a su favor, pues durante la tramitación del juicio no se puede aumentar el importe de la renta que se pagaba y mientras pase uno o más años en litigio, o que simplemente desocupe, puede seguir habitando el inmueble arrendado, sin pagar las pensiones rentísticas adeudadas, o ya sea porque el demandado arrendatario se allane **y se le conceda un plazo de nueve meses para desocupar la vivienda.**

3.- El exceso de trámites. Este es uno de los puntos medulares ya que para terminar un juicio, se requiere primeramente agotar varias instancias, la primera instancia, la apelación ante el Tribunal Superior de Justicia y posteriormente el juicio de amparo y aún de su recurso de revisión en el amparo y esto si no se han agotado otros procesos como incidentes. Esto naturalmente desemboca en el cúmulo de expedientes y su rezago en los juzgados respectivos. A esto ha ayudado la conciliación como etapa del procedimiento ordinario y fungiendo como amigable composición, pero normalmente no funciona, se continúa con el trámite del procedimiento y se eternizan los juicios.

4.- La pésima administración de justicia. Sumadas a las anteriores causas se encuentra otra más y que es una de las más importantes, puesto que su solución sería uno de los factores que contribuirían a evitar enormemente el rezago en los juzgados de la materia. Nuestro sistema judicial desde siempre, ha sido duramente criticado y con justa razón, por los especialistas de la materia y en especial por los abogados postulantes, pero en estas fechas, ya toda la población tiene



desconfianza en nuestros tribunales, no sólo de la materia de arrendamiento, sino de todas en general porque están desprestigiadas.

Al efecto se hace la siguiente referencia: “IMPARTICIÓN DE JUSTICIA, EXPEDITA EN ALGUNOS JUZGADOS, CAÓTICA EN OTROS”. Es necesario crear un efectivo control sobre los juzgados, para regularizar el seguimiento de los juicios, ya que, el proceso de un mismo juicio, puede tardar dos meses en un juzgado y seis meses en otro y eso no es posible para la justicia expedita. Antes de la implantación del sistema computarizado de selección de juzgados en la oficialía de partes, los litigantes seleccionaban en beneficio de sus clientes, los juzgados sobresalientes por su orden y organización, lo que generaba carga de trabajo para algunos y la inactividad de otros.

Un caso concreto de impartición caótica de justicia, es la diferencia en el tiempo que tardan en acordar una promoción entre un juzgado y otro de arrendamiento inmobiliario, que no respeten los términos judiciales.

Aunada a esta situación está el problema de la corrupción que entorpece la administración de justicia y que hace retrasar más los juicios. Así mismo, a pesar de que se trata de que se resuelvan todos los asuntos por la vía de la conciliación, esto ha ayudado mucho a la terminación de los mismos y sin embargo, sigue creciendo en forma alarmante el número de juicios en esta materia, con su consecuencia inmediata que es el rezago de los tribunales.

## **2.9 ACCIONES DEL ESTADO MEXICANO PARA LA SOLUCIÓN DEL PROBLEMA DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

El Estado no sólo realiza acciones de ayuda a los mismos, tiene la obligación de mejorar los intereses u objetivos particulares, interviniendo en la economía, para coordinar su actividad y supliendo en algunos casos al propio particular; en todo caso “el bien público consiste en establecer un conjunto de condiciones

económicas, sociales, culturales, morales y políticas necesarias para que el hombre pueda alcanzar su pleno desarrollo material y espiritual”.

Hemos dicho que el arrendamiento de inmuebles es un malestar social, económico, político y jurídico, cuya inseguridad provoca la intervención del Estado, para dar solución concreta ante el reclamo o clamor de la población y para ello ha realizado y sigue haciéndolo, algunas acciones concretas que son:

1.- Legislando en materia sustantiva al reformarse el Código Civil vigente para el Distrito Federal en múltiples ocasiones, en forma trascendental en el año de 1985, haciendo una definición de los conceptos y tratando de hacer claros y sencillos los Derechos de los inquilinos, tratando de apegarse a la realidad social y con la finalidad de protección a la clase débil, la cual en el fondo es buena, pero que ha sido muy paternalista con los arrendatarios, los cuales en muchas ocasiones a largo plazo resultan beneficiados en gran manera por la misma, pero lo que se observa todavía, son muchas lagunas jurídicas en cuanto a la relación de las partes y en cuanto a la equidad de dicha relación.

2.- Legislando en materia procesal al crearse la llamada vía de controversia de arrendamiento y tratando de que el procedimiento sea breve, evitando perder tiempo y recursos innecesariamente, además, los conflictos ahora se ventilan en los juzgados del arrendamiento inmobiliario (que en un inicio de funciones se crearon diez y ahora su número aproximado es de 26, debido al exceso de asuntos que se ventilan en los mismos). Así también, hemos hecho referencia a la conciliación como una fórmula creada para solucionar los conflictos planteados al juzgador.

3.- Legislando en otras ramas jurídicas como son la Ley Federal de la Vivienda, la Ley General de Asentamientos Humanos, la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, etc., en donde se dan las bases generales y específicas para lograr que la población tenga acceso a una vivienda digna y decorosa, su

coordinación de los organismos estatales, sus programas, acciones y recursos, además de que el desarrollo de los centros de población sea adecuado y se evite la problemática que trae consigo los que son irregulares.

4.- Creación de juzgados de arrendamiento inmobiliario que conocen de todas las controversias de arrendamiento en el Distrito Federal y como ya dijimos ahora, aumentó su número.

5.- Construyendo viviendas de interés social, a través de organismos tripartitas con el INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores del Estado), o por conducto de todos y cada uno de los sindicatos de trabajadores, en los que cada uno tiene como prestaciones, la vivienda.

6.- Construyendo viviendas a través de todos los organismos estatales de este renglón, creados precisamente para este efecto como FOVISSSTE, (Fondo para la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado) entre otros de carácter Federal, a través de la Comisión Nacional de Vivienda, y la Secretaría de Desarrollo Social y en la Ciudad de México, el propio Gobierno del Distrito Federal, a través de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), que ha tomado cartas en el asunto de construcción de viviendas.

7.- Destinando recursos y coordinando acciones de todos los organismos estatales dedicados a la construcción de viviendas.

8.- Asignando mayores recursos (aún con préstamos provenientes del extranjero) y creando nuevos programas con el fin de llevar a efecto la construcción de viviendas de interés social en arrendamiento o en venta.

9.- Estimulando la creación y desarrollo de edificios multifamiliares o de conjuntos habitacionales, destinados a gente trabajadora.

10.- Estimulando con incentivos, en especial tratando de reducir precios de materiales para la construcción, para que los particulares construyan su vivienda, así como, la aplicación de estímulos fiscales tendientes a construir viviendas.

11.- Tratando de llevar a cabo programas de reconstrucción de parques, jardines, drenajes, y en general de mantenimiento urbano.

**CRÍTICAS A LAS ACCIONES.-** En cuanto a la legislación de fondo parece y es sencilla a simple vista, el problema surge cuando el conflicto llega a los tribunales, donde el dinero y tiempos perdidos, la corrupción, burocratismo, rezago, etc., hacen una legislación que es paternalista, que beneficia al arrendatario, sin pensar que esto sólo provoca el incremento de rentas y la escasez de vivienda. Pero el problema de reglamentación es de fondo ya que si no tenemos legisladores capaces, con conocimientos de la materia, y de la situación social y sin ideas partidistas, no se podrá alcanzar una ley que sea justa para la relación jurídica arrendador-arrendatario.

La creación de nuevos juzgados fue acertada, así como la creación de un procedimiento especial denominado controversias de arrendamiento, pero debido a la creciente demanda de vivienda, los juzgados tendrán que aumentarse progresivamente como hasta ahora se ha hecho, y seguirá aumentando gradualmente mientras no se resuelva el problema habitacional.

Los recursos, acciones y programas estatales destinados para construir viviendas no alcanzan su fin por diversas razones, y por otra parte, los estímulos a particulares no son suficientes o eficaces y los programas de regularización de la tenencia de la tierra se manejan en forma demagógica. Es aquí donde los gobiernos, en sus distintas competencias, ya sea Federal, Estatal o Municipal, deben otorgar mayores recursos para crear viviendas, o mejorar las condiciones

de las habitaciones de la gente que vive en la miseria para poder brindar una vivienda digna a cada mexicano.

También deberían de existir programas de empresas privadas que incentiven la compra o renta de viviendas, como el otorgamiento de créditos por parte de las Instituciones Bancarias, pero que sean de una forma razonable ya que su negocio, es la alta tasa de interés que acaba con el patrimonio de la persona que obtuvo el crédito.

Después de haber analizado la problemática social del arrendamiento inmobiliario, por una diversidad de situaciones, y de haber analizado los conceptos operativos , pasaremos al capítulo tercero, para examinar el régimen legal del contrato de arriendo, desde la carta magna, los códigos vigentes y sus antecedentes que regulan esta materia, así como diversos procedimientos actuales, que comprende el arriendo, haciendo mención de procedimientos ya derogados, como los que se vertían en la Procuraduría Federal del Consumidor.

## **CAPÍTULO TERCERO**

### **RÉGIMEN LEGAL DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

- 3.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**
- 3.2 ANTECEDENTES DE LOS CÓDIGOS CIVILES EN MÉXICO.**
- 3.3 CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.**
- 3.4 ANTECEDENTES DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN MÉXICO.**
- 3.5 CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.**
- 3.6 LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO.**
- 3.7 REFORMAS DE LA LEY ORGÁNICA DE LOS TRIBUNALES DEL FUERO COMÚN DEL DISTRITO FEDERAL.**
- 3.8 LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.**

# **CAPÍTULO TERCERO**

## **RÉGIMEN LEGAL DEL ARRENDAMIENTO**

### **INMOBILIARIO**

En este capítulo tercero, analizaremos, el régimen legal del contrato de arrendamiento inmobiliario, examinando la reglamentación de dicho contrato en la Ley Sustantiva y Adjetiva vigente para el Distrito Federal, así como la garantía de disfrutar de una vivienda digna, consagrada en nuestra Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Se observarán los diferentes requisitos del contrato de arrendamiento para que tenga validez, igualmente la regulación de los procesos que surgen en una controversia en la materia de arrendamiento, desde su demanda, proceso y terminación, a través de la sentencia.

#### **3.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS**

El artículo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual de manera textual refiere, "...La Nación Mexicana tiene una composición pluricultural sustentada originalmente en sus pueblos indígenas. La ley protegerá y promoverá el desarrollo de sus lenguas, culturas, usos, costumbres, recursos y formas específicas de organización social, y garantizará a sus integrantes el efectivo acceso a la jurisdicción del Estado. En los juicios y procedimientos agrarios en que aquéllos sean parte, se tomarán en cuenta sus prácticas y costumbres jurídicas en los términos que establezca la ley.

El varón y la mujer son iguales ante la ley. Ésta protegerá la organización y el desarrollo de la familia.

Toda persona tiene derecho a decidir de manera libre, responsable e informada sobre el número y espaciamiento de sus hijos.

Toda persona tiene derecho a la protección de la salud. La ley definirá las bases y modalidades para el acceso a los servicios de salud y establecerá la concurrencia de la Federación y las entidades federativas en materia de salubridad general, conforme a lo que dispone la fracción XVI del artículo 73 de esta Constitución.

Toda familia tiene Derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Es deber de los padres preservar el derecho de los menores a la satisfacción de sus necesidades y a la salud física y mental. La ley determinará los apoyos a la protección de los menores, a cargo de las instituciones públicas”.

Por lo que se deduce, que en esta parte se ha incluido el Derecho de la familia mexicana, al disfrute de una vivienda digna y decorosa, garantía protegida mediante leyes especiales destinadas a cubrir este fin.

Estima el Doctor Mario de la Cueva, que tal concepto debió inspirarse en el pensamiento de uno de los grandes constituyentes de 1917, el Licenciado Don Natividad Macías, quién en memorable discurso pronunciado el día 28 de Diciembre de 1916, se refirió por primera vez en la Historia Universal, a la obligación de proporcionar, a los trabajadores, habitaciones cómodas e higiénicas.

En Junio de 1970, la Organización Internacional del Trabajo (OIT), aprobó una convención sobre vivienda para los trabajadores, complementada en un interesante conjunto de normas para proporcionar o al menos facilitar vivienda a dicho sector de la población mundial.

En el año de 1906, dentro de su programa de trabajo, el Partido Liberal Mexicano, propuso brindar a los trabajadores alojamiento higiénico y en noviembre de ese mismo año, el Gobernador del Estado de Chihuahua, señor Enrique C.



Creel, promulgó una ley sobre casas para los obreros y empleados públicos. Así el Derecho a la vivienda tiene en nuestro medio, raíces muy antiguas, observando que su inicio fue exclusivo y benéfico para la clase alta o trabajadora, pero apuntado ya, como exigencia social.

Todo esto se logró con apoyo de los gobiernos posteriores al constitucionalismo, pero las condiciones del país, no lo permitieron y hasta la fecha no han dado cumplimiento total al anunciado de tal garantía.

Por lo que se desprende de este precepto es importante, hacer conciencia en el ciudadano, jefe de familia, funcionario público o privado, hombre de negocios, sobre la necesidad de que la familia mexicana cuente con habitación digna, y así, evitar en forma gradual los asentamientos humanos irregulares, la convivencia en habitaciones improvisadas, pues la evolución a la que ha llegado la población mexicana, ya no permite este deterioro social y no está dispuesta a permitir que se siga prolongando por más tiempo, el cúmulo del problema que representa su solución; obligando al Estado para hacer realidad los propósitos de tan elemental Derecho.

Desde el imperio romano, la habitación, ha constituido una de las mas angustiosas necesidades humanas, así como en nuestro tiempo, a partir de la Constitución Política de 1917, en México se hicieron intentos para incluir en su texto, la obligación de proporcionar habitación cómoda e higiénica, “aún cuando las legislaciones más avanzadas tales como la Norteamericana, Inglesa o Francesa coincidían en algún beneficio en este sentido”.<sup>30</sup>

### **3.2 ANTECEDENTES DE LOS CÓDIGOS CIVILES EN MÉXICO**

---

<sup>30</sup> Diccionario Jurídico 2000. Desarrollo Jurídico. CD-ROM.

El contrato de arrendamiento, es conocido desde épocas antiguas, se ha conocido en todas las civilizaciones y ha pasado de generación en generación hasta nuestros días.

El Código Civil de 1932, toma de su similar de 1870, la legislación referente al contrato de arrendamiento, pero aún en forma muy deficiente y de acuerdo a las circunstancias de la época y por lo tanto, podemos decir que la legislación más importante y trascendental de la materia en trato, el arrendamiento de inmuebles para casa habitación, es la del año de 1985, que a la fecha, sin dejar de mencionar que el Código Civil de 1932 que viene a revisar, ordenar y aclarar muchas cuestiones de la materia, respecto de los Códigos Civiles anteriores.

El contrato de arrendamiento fue redefinido en el Código de 1932, pues aunque, en los Códigos Civiles de 1870, y de 1884, había sido regulado, fue en el de 1932, donde se dieron con claridad las características fundamentales del mismo, que trascendieron con variantes hasta nuestros días, hasta las reformas de febrero de 1985, y que afectaron a diversos ordenamientos de la materia del arrendamiento inmobiliario.

En términos generales, el contrato de arrendamiento se regula por la Teoría General del Contrato y es por esta razón, que el mismo se ve afectado en sus características fundamentales sólo cuando se reforma el capítulo respectivo que le reserva el ordenamiento sustantivo.

“En el Código Civil de 1870 y 1884, se regulaba con algunos defectos el contrato de arrendamiento; a través del arrendamiento, se encubrían las ventas en abonos, pues las rentas o prestaciones periódicas protegían al vendedor y exponían en caso de incumplimiento en las mismas al comprador de escasos recursos, pues en este caso, se le obligaba a la rescisión de contratos y las rentas no se devolvían, pues estos abonos se aplicaban precisamente como rentas”.

El supuesto arrendatario, no adquiriría la propiedad del bien, sino hasta que acababa de pagar la última renta, con el enorme riesgo de perder todos los abonos que bajo el nombre de rentas hubiere pagado, “ya que en caso de una acción rescisoria por incumplimiento del supuesto arrendamiento, que no estaba prohibida, se le obligaba a devolver el bien que había recibido”.<sup>31</sup>

Así las cosas, el legislador de 1928, esclareció con pulcritud la naturaleza jurídica de este tipo de contratos, y sobre todo reguló en forma adecuada su funcionamiento a través de la clase débil, que en las compraventas en abonos ordinariamente es el comprador. Distinguiéndolos claramente, se evita confundir este contrato con otros, ya que éste es un contrato de uso como obligación de devolver la cosa, dicho uso no transmite la propiedad y hay obligación de pagar una contraprestación que es la renta.

A diferencia del Derecho Romano que permitía los arrendamientos a la perpetuidad, el Derecho moderno los rechaza por estimar que valdría más identificarlo con una compraventa, puesto que una propiedad que nunca pudiera recuperarse, sería ilógico, y además, desvalorizaría la propiedad inmobiliaria.

Por esta razón, como una restricción a la autonomía de la voluntad en este contrato, señala el legislador, la duración máxima que las partes pueden pactar para los arrendamientos inmobiliarios, estableciendo de esta manera imperativa a que tal duración, no puede convenirse por mas de diez años para fincas destinadas a habitación, por más de quince para fincas destinadas a comercio y por más de veinte años para las fincas destinadas a la industria incluyendo la agricultura. Acerca de este elemento real de arrendamiento, la Comisión Redactora del Código Civil de 1928, expreso lo siguiente:

---

<sup>31</sup> Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles. Contratos en Especial. México 1980. Ed. Porrúa 1ª Edición. Págs. 192 y 193.

Se fijó el máximo de duración al contrato de arrendamiento para evitar la depreciación que forzosamente sufren en su valor los bienes alquilados por un largo plazo, al quedar prácticamente fuera del comercio, “por que nadie tiene interés en adquirir bienes que por mucho tiempo han de permanecer en poder de otros”.<sup>32</sup>

Esta limitante concreta y expresa a la libertad contractual que no existe en el Código Civil de 1870, ni en el de 1884, se inspiró en su similar del Código Civil Argentino, “que fijaba como término máximo al contrato de arrendamiento en diez años”.<sup>33</sup>

Por otra parte en los Códigos Civiles anteriores a 1928, se legislaba ya sobre la imposibilidad jurídica de que los funcionarios públicos, pudieran adquirir en arrendamiento los bienes con los que por causa de su función tuvieran relación directa o indirecta y para evitar los abusos de estas personas y proteger así los intereses o patrimonio del propio Estado.

Debemos indicar, que la legislación anterior a 1985, fue duramente criticada, con urgencias de reformas legislativas de fondo, críticas que empezaron desde las décadas de los setentas y que a pesar de las reformas tanto sustantivas como adjetivas y de ciertas disposiciones relativas a la materia, en febrero de 1985, sigue siendo criticada y en perspectiva, está la creación de una ley inquilinaria, en forma separada de la legislación sustantiva (Código Civil), ante la presión de las clases sociales más necesitadas en nuestro país y en unión ahora, de la clase media, quien también ha sufrido los estragos de la economía mexicana y le ha dificultado el acceso a una vivienda digna y decorosa.

---

<sup>32</sup> Ídem. Págs. 199-200.

<sup>33</sup> Loc. Cit.

### **3.3 CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL**

En esta parte, se analizarán las reformas fundamentales realizadas al Código Civil para el Distrito Federal, desde el año de 1985, hasta el año 2003.

En el artículo primero en el decreto publicado el 7 de febrero de 1985, reforma el capítulo IV, del título sexto de la segunda parte del libro cuarto del Código Civil vigente para el Distrito Federal, de una forma sustancial, en lo que se refiere al contrato de arrendamiento que anteriormente no estaba definitivamente regulado y el artículo 3042 de este mismo ordenamiento, que dispone de los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años o aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años, deberán inscribirse en el Registro Público de la Propiedad.

El artículo 2448 del Código Civil vigente para el Distrito Federal, el cual refiere lo siguiente, “Por medio de un legado puede el deudor mejorar la condición de su acreedor, haciendo puro el crédito condicional, hipotecario el simple, o exigible desde luego el que lo sea a plazo; pero esta mejora no perjudicará en manera alguna los privilegios de los demás acreedores”, es indudablemente el de mayor trascendencia e importancia, a lo que establece que las disposiciones de este capítulo de arrendamiento de FINCAS URBANAS DESTINADAS PARA CASA HABITACIÓN, son de Orden Público y de interés social.

Aún cuando es polémico definir esos conceptos, no hay que perder de vista que el legislador protege en forma completa las relaciones de las partes al grado de establecer que esas disposiciones son “Irrenunciables” y que cualquier estipulación en contrario “se tendrá por no puesta”. Ante esta perspectiva, el arrendador debe de ser escrupuloso en la relación contractual, pues de otra forma, el arrendatario conociendo o no las reformas legales, podrá utilizar las mismas para su beneficio.

De conformidad con el párrafo cuarto del artículo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, el cual refiere lo siguiente, “La Nación Mexicana tiene una composición pluricultural sustentada originalmente en sus pueblos indígenas. La ley protegerá y promoverá el desarrollo de sus lenguas, culturas, usos, costumbres, recursos y formas específicas de organización social, y garantizará a sus integrantes el efectivo acceso a la jurisdicción del Estado. En los juicios y procedimientos agrarios en que aquéllos sean parte, se tomarán en cuenta sus prácticas y costumbres jurídicas en los términos que establezca la ley.

El varón y la mujer son iguales ante la ley. Ésta protegerá la organización y el desarrollo de la familia.

Toda persona tiene derecho a decidir de manera libre, responsable e informada sobre el número y espaciamiento de sus hijos.

Toda persona tiene derecho a la protección de la salud. La ley definirá las bases y modalidades para el acceso a los servicios de salud y establecerá la concurrencia de la Federación y las entidades federativas en materia de salubridad general, conforme a lo que dispone la fracción XVI del artículo 73 de esta Constitución.

Toda familia tiene Derecho a disfrutar de vivienda digna y decorosa. La Ley establecerá los instrumentos y apoyos necesarios a fin de alcanzar tal objetivo.

Es deber de los padres preservar el derecho de los menores a la satisfacción de sus necesidades y a la salud física y mental. La ley determinará los apoyos a la protección de los menores, a cargo de las instituciones públicas”. en el cual se establece que toda familia tiene Derecho a una vivienda digna y decorosa y el Derecho a la “salud“ de todo individuo, se dispone que solo podrán arrendarse locales que reúnan las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley, tal y como lo establece el artículo 2448-A del Código Civil vigente para el Distrito

Federal, el cual de manera textual refiere “No deberá de darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad necesarias para la habitabilidad del inmueble. En caso contrario, se aplicarán al arrendador las sanciones procedentes”, y es responsable el arrendador que no acate las disposiciones, es decir, que no haga las obras ordenadas por las autoridades sanitarias correspondientes, de los daños y perjuicios que los arrendatarios sufran por esa causa (de las condiciones antihigiénicas e insalubres en que se encuentre la vivienda; tal y como lo estipula de manera textual el artículo 2448-B del mismo ordenamiento “El arrendador que no haga las obras que ordena la autoridad correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable, higiénica y segura es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa”).

El artículo 2448 C, del citado ordenamiento civil aplicable para esta Ciudad de México, dispone en forma categórica lo siguiente; “La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por un año más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas, salvo convenio en contrario”. Vemos que la duración mínima de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, será forzosamente de un año. Esta disposición es en parte proteccionista de los arrendatarios, toda vez que les asegura una permanencia razonable en la casa habitación objeto del arriendo, pero en ocasiones puede ser inoperante por la posibilidad de sujetos capaces de contratar que deseen arrendar un bien inmueble por menos de un año, como por ejemplo, un extranjero que viene a vivir al país por un plazo de seis meses.

El legislador considera necesario imponer una duración especial a este tipo de contratos, a fin de garantizar la estabilidad de la familia en la casa habitación y, al mismo tiempo, evitar que el arrendador sufriera graves perjuicios económicos

por mantener “congelada” la finca a causa de un arrendamiento demasiado prolongado.

Así, se establece que el contrato tendrá una duración mínima de un año prorrogable a la voluntad del arrendatario por otros dos años más, haciendo el total de tres años, de los cuales éste podrá disfrutar del inmueble siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas. Si el contrato se celebra por menos de un año, es nulo (son disposiciones irrenunciables).

El artículo 2448-D del ordenamiento sustantivo civil vigente en esta ciudad, manifiesta lo siguiente, “Para los efectos de este Capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional y solo podrá ser aumentada anualmente.

En aquellos contratos en que el importe de la renta mensual no exceda de ciento cincuenta salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal, el incremento no podrá exceder del 10% de la cantidad pactada como renta mensual”. Se intenta proteger con el segundo párrafo, la economía del arrendatario, al introducirse que la renta no podrá ser incrementada, sino que solo anualmente, sin que dicho aumento pueda exceder del 10% de incremento porcentual, al salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue.

Así mismo se unifican los criterios en cuanto al pago de renta, antiguamente se tenían tres formas de pago y éstas eran: semanal, quincenal y el convencional, y dependiendo del monto de la renta debiendo pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio a de cubrirse por mensualidades vencidas, así referido en el numeral siguiente, artículo 2448-E, del ordenamiento sustantivo civil antes citado, que a la letra dice:

“La renta debe pagarse puntualmente en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos.



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

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

Los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a la casa habitación, necesariamente deben de ser por escrito y registrados ante las autoridades competentes, del Gobierno del Distrito Federal, el arrendatario tiene Derecho a exigir una copia del contrato de arrendamiento debidamente registrado o en su defecto registrarlo por sí mismo la falta de forma se imputa al arrendador; esto es, que sobre el recae la carga de probar los términos del contrato, tal y como lo estipulan los artículos 2448 F, mismo que refiere lo siguiente, “Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputara al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. Nombres del arrendador y arrendatario;
- II. La ubicación del inmueble;
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan;
- IV. El monto y lugar del pago de renta;
- V. La garantía, en su caso;
- VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado;
- VII. El término del contrato;
- VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley;

- IX. El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía;
- X. El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad”.

De igual manera el artículo 2448 G del Código Civil actual en esta Ciudad refiere en lo textual, “El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Gobierno Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Gobierno del Distrito Federal”.

En todos los contratos, deberán transcribirse íntegramente las disposiciones de este capítulo, a pesar de los mínimos que se señalan como los nombres de los contratantes, la ubicación descripción de la finca, monto y lugar de pago de la renta, su forma de pago, y en si todas y cada una de las disposiciones y términos, así como lo señala el ordenamiento civil sustantivo aplicable para esta Ciudad.

El artículo 2448-H, del Código sustantivo vigente para el Distrito Federal, en su segundo párrafo fija que el fallecimiento de cualquiera de las partes no termina el arrendamiento. Es decir, solamente podrá rescindirse o terminarse conforme a los motivos establecidos por la propia ley. Este numeral permitirá la continuidad de los contratos por medio de la subrogación, mismo que de manera textual y para mayor ilustración refiere,

“Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea siempre y cuando hubieren realmente habitado el inmueble en vida del arrendatario”.

Así esta disposición permitirá la continuidad de los contratos por medio de la subrogación,

El artículo 2483 del ordenamiento civil sustantivo vigente antes referido, señala la forma en que el arrendamiento, puede terminar, las cuales pueden ser:

- I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;
- II. Por convenio expreso;
- III. Por nulidad;
- IV. Por rescisión;
- V. Por confusión;
- VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;
- VII.- Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;
- VIII.- Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.
- IX. Por venta judicial en término del artículo 2495.

Se hace énfasis en la fracción IV de este artículo que habla de la rescisión como una forma de terminación del contrato, que es la voluntad de cualquiera de las partes, ya sea arrendador o arrendatario, de solicitar a la autoridad competente, (juez en materia de arrendamiento inmobiliario), la rescisión de un contrato por el incumplimiento de alguna de las obligaciones de alguna de las partes. Esta fracción es una parte fundamental en esta tesis porque partimos de que, se demanda la rescisión de un contrato por el incumplimiento de una

obligación, y de la cual el arrendatario se allana a las pretensiones de dicha demanda, el juzgador y la ley le otorgan un beneficio de nueve meses para que desocupe el bien, violando los principios de equidad y prontitud en el proceso.

Cualquier contrato realizado en contravención a lo establecido en este precepto, será nulo de pleno Derecho y los notarios que hubieren, en su caso, autorizado, la escrituración incurran en responsabilidad.

La acción de nulidad prescribe a los seis meses contados, a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la operación, y del Derecho del tanto precluye en caso de que el arrendatario no manifieste su voluntad en el plazo establecido.

El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que cumpla con los requisitos exigidos por la ley para ser fiador; cuando se trate de inmuebles de interés social, es potestativo para el arrendatario dar fianza o dar como garantía el depósito de un mes de renta, como lo marca el artículo 2448-K, del ordenamiento sustantivo civil vigente para el Distrito Federal el cual refiere lo siguiente, “Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y, en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario”.

Así los artículos 2448-I y 2448-J del ordenamiento sustantivo antes referido aplicable para esta Ciudad, establecen los siguiente artículo 2448-I, “Para lo efectos de este Capítulo el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Así mismo tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada”. Así mismo el artículo 2448-J, del Código civil vigente en el Distrito Federal refiere “En caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios

siempre que estén al corriente en el pago de sus rentas tendrán derechos a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos;

- I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso de manera fehaciente al arrendatario de su voluntad de vender el inmueble precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compraventa;
- II. El o los arrendatarios dispondrán de treinta días para dar aviso por escrito al arrendador, de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo, en los términos y las condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta conforme a las condiciones señaladas en esta;
- III. En caso de que el arrendador, dentro del término de treinta días a que se refiere la fracción anterior, cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de treinta días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de 10 por ciento;
- IV. Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad de condominio, se aplicarán las disposiciones de ley de la materia;
- V. La compraventa de la realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo otorgará al arrendatario el derecho a la acción de retracto y por otro lado a reclamar daños y perjuicios, sin que la indemnización de dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos 12 meses; así como a la acción de nulidad. Las acciones mencionadas prescribirán sesenta días

- después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra venta respectiva;
- VI. En caso de que arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho; y
  - VII. Los notarios en términos de las disposiciones legales aplicables incurrirán en responsabilidad cuando formalicen compra ventas contrarias a este precepto, si tiene conocimiento de esta situación.

Para que el arrendatario tenga este Derecho necesita cubrir los requisitos, como estar al corriente en el pago de las rentas y que éste notifique en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar su Derecho en los términos y condiciones de la oferta.

El numeral 3042 del ordenamiento citado en relación a lo antes escrito refiere, “En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán:

- I. Los títulos por los cuales se cree, declare, reconozca, adquiera, transmita, modifique, limite, grave o extinga el dominio, posesión originaria y los demás derechos reales sobre inmuebles;
- II. La constitución del patrimonio familiar;
- III. Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por mas de tres años; y
- IV. Los demás títulos que la ley ordene expresamente que sean registrados.

No se inscribirán las escrituras en las que se transmita la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448-I y

2448-J de este Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario.”

De esta manera, se prohíbe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad, las escrituras en las que transfieren la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, si en ellas no consta expresamente que se cumplió con lo establecido por los artículos 2448 I y J del ordenamiento civil aplicable ya referido y de los artículos transcritos en líneas anteriores.

### **3.4 ANTECEDENTES DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN MÉXICO**

Los conflictos surgidos entre arrendador y arrendatario, siempre se han regulado por las disposiciones relativas al contrato de arrendamiento y al contrato en general, excepto los juicios especiales de desahucio o lanzamiento por falta de pago de las rentas. Así mismo, con las reformas surgidas en el año de 1985, al Código Civil vigente para el Distrito Federal y posteriores hasta el año 2003, se crea la controversia de arrendamiento implicando todas las situaciones o cuestiones relativas al arrendamiento de inmuebles, con la excepción ya apuntada del juicio de desahucio.

El juicio especial de desahucio, tuvo sus orígenes en la ley de las cortes españolas de 1812, reformada en varias ocasiones pero siendo siempre un juicio extraordinario breve, sumario o especial, “para evitar la solución del conflicto por la peligrosa vía de la autodefensa, (o sea, que el propietario o arrendador, se hiciera justicia por su propia mano y expulsara al arrendatario), pasando esta estructura y finalidad hasta nuestros días”.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Domínguez del Río, Alfredo. El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio. México 1978. Ed. Porrúa. 1ª Edición. Pág. 33.

Concluyendo en el juicio especial de desahucio sobre su origen. "El embrión del juicio de desahucio se haya en las partidas, precedidas más allá todavía, por el fuero juzgo y por el fuero real, en la Península Ibérica".<sup>35</sup>

En México, aparece en el Código de Procedimientos Civiles de 1872, expedido por Sebastián Lerdo de Tejada, reformado por el Código de 1884, y luego por el Código de 1932.

Antes de la reestructuración del juicio de desahucio, o sea con antelación a la reforma procesal contenida con el decreto de 1973, cuando todavía era sumario dicho juicio por las notas distintivas de que, de acuerdo con la parte final del artículo 490 del Código Civil, disponía que el demandado únicamente contaba con el termino de cinco días para producir su contestación, es decir, excepcionarse bajo la pauta permisiva del artículo 494 del mismo ordenamiento y la fijación del termino de veinte días para desocupar la localidad arrendada si era ésta destinada a habitación, que es por cierto y dicho sea de paso, el supuesto más general del contrato de arrendamiento en el Distrito Federal, pues si bien no se conoce estadística sobre el particular, salta a la vista su abrumadora mayoría no sólo en esta comprensión territorial, sino en todas las ciudades del orbe, en punto al número de localizaciones arrendadas para satisfacer necesidades de giros comerciales o industriales o respecto de predios rústicos dedicados a explotaciones agropecuarias, con la modalidad premio de que, en caso de admitirse por el juez la contestación del arrendatario, angustiosamente debe de citar para audiencia en los ocho días siguientes, al tiempo que da vista al actor con las excepciones opuestas, sin duda la ley acudiendo con prontitud en auxilio del propietario, para que haga prevalecer su Derecho frente al locatario, y lo desaloje si incumple la obligación de pagar la renta en la forma y lugar convenido.

Por su enfrentamiento con el Derecho de propiedad de problemática jurídico-económica adyacente "el arrendamiento y los litigios que propicia este contrato,

---

<sup>35</sup> Ídem. Pág. 35.



entre los cuales destaca el desahucio específico por falta de pago de rentas, cabe asignarle el rango de ser un tema polémico”.<sup>36</sup>

Las reformas de 1973, introducen la facultad al arrendatario de dar por terminado cualquier juicio de desahucio, si cubre las mensualidades rentísticas adeudadas, o comprueba con otros medios idóneos haberlas pagado.

Si en el juicio de lanzamiento se va a realizar la diligencia de lanzamiento y se opone el pago o su consignación en una Institución autorizada para ello, se da por terminado el procedimiento; esto indica la ineficacia del juicio de desahucio para lograr la desocupación de la localidad, ya que da facultades al arrendatario para pagar cuando quiere y el arrendador, se ve obligado a rescindir por incumplimiento en las cláusulas del convenio o por la terminación del contrato de arrendamiento y que son juicios que le llevarán dos o más de tres años, sin perjuicio de los gastos y no poder aumentar la renta mientras se tramita el juicio.

### **3.5 CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL**

Las reformas más importantes y trascendentales en materia de legislación Procesal de arrendamiento inmobiliario fueron las del año de 1985, citando que hasta el año 2003, han existido reformas interesantes, pero no de la trascendencia como las del año de 1985, que al igual que las referentes al Código Civil ya citado anteriormente, tuvieron la finalidad de resolver el deprimente estado que guardaba la situación de la materia en sus dos aspectos, sin que a la fecha se haya logrado el objetivo deseado y no por ello deja de ser un gran esfuerzo del Estado mexicano para dar solución al mismo.

---

<sup>36</sup> Arellano García, Carlos. Procedimientos Civiles Especiales. México 1987. Ed. Porrúa. 1ª Edición. Pág. 383.

Con las reformas de febrero de 1985, en la rama procesal, se dieron cambios profundos con el animo de evitar el rango de los expedientes en los juzgados existentes (y en los de nueva creación) disminuir la cantidad de juicios (y conciliar los existentes), así mismo, que los asuntos se resolvieron por personas capacitadas por especialistas en la materia, se procuraría una mayor equidad entre las partes y al mismo tiempo, la administración de justicia fuera pronta y expedita y de esta manera contribuir el Estado a la solución de los conflictos derivados del arrendamiento inmobiliario, como PROBLEMÁTICA SOCIAL, jurídica, económica, política, entre otros, con base en acciones concretas.

Con las reformas del 1993 al Código Civil para el Distrito Federal, se crea el título décimo sexto bis, relativo a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

Estas reformas son precisamente para casa habitación y no se aplican al juicio especial de desahucio, ya derogado. También se otorgan amplias facultades a los juzgadores para decir en forma pronta y expedita lo que a Derecho convenga, (Artículo 957 del ordenamiento adjetivo civil vigente para el Distrito Federal).

La falta de contrato por escrito es imputable al arrendador, y en este capítulo se estipula que para ejercitar cualquiera de las acciones previstas en el mismo, deberá presentarse el contrato de arrendamiento con su escrito inicial de demanda.

Una vez presentada la demanda, se correrá traslado a la parte contraria (demandado), fijándole el término de cinco días para que produzca su contestación en esta misma puede la parte demandada oponer excepciones y defensas, así como reconvenir a la parte actora (contra demanda); con lo que se le corre traslado en este caso a la parte actora para que conteste en el término de cinco días la reconvenición entablada en su contra y se le da vista por tres días

para que manifieste lo que a su Derecho le convenga con relación a las excepciones planteadas por la parte demandada en el principal. Así una vez contestado lo citado con antelación, se les cita a ambas partes a una audiencia previa y de conciliación dentro de los siguientes cinco días después de las contestaciones, pero vemos que en la práctica esto no es posible, ya que la carga de trabajo de los tribunales competentes es mucha y en consecuencia dicha audiencia se fija muchos días después de este término, establecido en el artículo 961, del multicitado ordenamiento aplicable en esta Ciudad el cual refiere lo siguiente:

“Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvención el Juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes.

Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el Juez la sancionará con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62, de este Código. Si dejarán de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador la sancionará de igual manera. En ambos casos el Juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

Si asistieren las dos partes, el Juez examinará las cuestiones relativas a la legitimación procesal y luego se procederá a procurar la conciliación que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado.

El conciliador escuchará las pretensiones de las partes y propondrá alternativas de solución al litigio, procurando una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el Juez y tendrá fuerza de cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento.

La audiencia a que se refiere la presente disposición, no tendrá lugar cuando se hubiere tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

En el caso que alguna de las partes no asistiera a la audiencia previa y de conciliación, se le impone una multa por el equivalente a 30 días de salario mínimo

vigente para el Distrito Federal, la creación de esta audiencia conciliatoria previa al juicio, obedece al interés del legislador, indefinidamente proporcionando con ello un medio más para finiquitar el conflicto planteado.

A fin de alcanzar este objetivo, las partes acudirán por si o por apoderado legal, con facultades expresas para transigir, expresando sus pretensiones, las cuales serán escuchadas por el juzgador (existe en cada juzgado una persona encargada de esta audiencia y se le denomina conciliador), quien a su vez, procurara una amigable composición, misma que deberá formalizarse en un convenio y si este es aprobado por el juzgador, este tendrá efectos de sentencia ejecutoriada.

El término para el ofrecimiento de pruebas es de diez días fatales para ambas partes, quienes deberán aportar todas aquellas pruebas que hubieren ofrecido.

También se introduce una defensa proteccionista para la parte arrendataria en caso de rebeldía, al no dar contestación a la demanda entablada en su contra y es que todos los hechos materia del juicio, serán confesados en sentido negativo, por lo que arroja la carga de la prueba a la parte actora para probar los hechos base de la acción; por lo que se piensa, que se crea una vez más una medida tutelar para el arrendatario en esta relación.

La audiencia de pruebas y alegatos, se lleva a cabo dentro de los ocho días siguientes al período de ofrecimiento de pruebas. En ella se admitirán las que se hubieren ofrecido en tiempo y que las mismas se refieran a los hechos controvertidos; se desahogaran en el orden que el juez determina; se oirán los alegatos de ambas partes y el juez dictará la sentencia o citara a las partes para oír dicha resolución.

Otra medida que el legislador introdujo para evitar las prácticas dilatorias tan comunes, fue la disposición de que los incidentes, no suspenden el procedimiento, en los cuales deberán ofrecerse las pruebas conducentes. La audiencia respectiva se llevará a cabo, en la cual, el juez desahogara las pruebas que previamente hubiere admitido, escuchara alegatos y resolverá conforme a Derecho en la propia audiencia, dictando sentencia interlocutoria.

Las apelaciones en los procedimientos de arrendamiento solo son admitidas en un solo sentido, que es el devolutivo, lo que significa que no suspende el procedimiento. Dicha apelación debe interponerse en la forma y términos previstos por el título duodécimo del Código de Procedimientos civiles actual para esta Ciudad.

### **3.6 LEGISLACIÓN APLICABLE EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO**

Actualmente, la legislación en materia de arrendamiento inmobiliario y principalmente el de casas habitación, es muy amplia y esto es un ejemplo de acciones concretas del Gobierno Federal, así como el Estatal y Delegacional, por dar soluciones al problema que nos ocupa.

La solución de escasez de vivienda es una de las metas más difíciles de alcanzar y por ello, desde el punto de vista jurídico, para poder encauzar el problema y canalizar recursos y acciones humanas a ese fin, se han emitido diversos puntos de vista, diversas concepciones y principalmente en su codificación. Al efecto mencionaremos que la solución, al problema de la vivienda se ha planteado legislando en los siguientes ordenamientos legales:

Desde la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en su artículo 4º, así como, la legislación común (Código Civil y Código Civil vigente para el Distrito Federal); se aplica también a esta materia, el decreto de rentas

congeladas (de 1948); La Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero Común del Distrito Federal, La Ley del Notariado del Distrito Federal, La Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado, La Ley Federal de la Vivienda; La Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; La Ley de Obras Públicas; así como, La Ley Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles en el Distrito Federal; al igual que diversas disposiciones, como las que aplican a INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de Vivienda para los Trabajadores del Estado), entre otros organismos destinados al mismo fin.

Todos estos ordenamientos abarcan desde la ley sustantiva y adjetiva, hasta cuestiones administrativas o de tipo notarial, un tanto distante del fondo del asunto pero que contribuyen notablemente a la solución del problema habitacional. Además, está dirigida a los diversos sectores de la sociedad, no solo a los particulares, sino al sector público, privado y al social.

El Código Civil Vigente para el Distrito Federal, junto con el Código de Procedimientos Civiles Vigente para el Distrito Federal, son los ordenamientos legales base y de mayor trascendencia en la regulación de la materia, a través de las reformas, adiciones y derogaciones, (intervención legislativa del Estado en la materia) ha tenido grandes y profundos cambios tanto en el fondo, como en la forma de los contratos de arrendamiento y su proyección en el juicio. Es por ello que las reformas de 1985 al Código Civil para el Distrito Federal, iniciaron la carrera legislativa para dar solución jurídica adecuada, al arrendamiento inmobiliario como problema social de nuestro país y en nuestro tiempo.

Cabe señalar que en la reforma del año 1985 al Código Civil para el Distrito Federal, se otorgaron facultades a la Procuraduría Federal del Consumidor para que diera patrocinio y asesoría jurídica, únicamente a los arrendatarios a los que se les daba carácter de consumidores; y en general, tenía la tutela representación y vigilancia de sus Derechos tratando a toda costa de conciliar los intereses de las

partes y en su caso, el arbitraje de los conflictos. Este organismo representaba una instancia para el arrendatario, pero sólo de aquellos locales destinados para casa habitación en el Distrito Federal.

En cuanto a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, es una de las leyes más importantes de la materia. En virtud de las reformas, se dan las bases de la organización y funcionamiento de los juzgados de la materia, así como, se establecen las facultades del pleno tribunal superior de justicia del Distrito Federal, en la que se encuentra la de crear nuevos juzgados, cuando las necesidades, rezago o exceso de expedientes de los ya existentes, lo requiera.

En relación con la Ley del Instituto de Seguridad Social y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado, se fijan amplias facultades y perspectivas a este Instituto y a los Trabajadores del Estado, para que tengan acceso a una vivienda digna y decorosa, ya sea en venta o arrendamiento, y para ello, fue creado el FOVISSSTE (Fondo para la Vivienda para los Trabajadores del Estado) que se equipara al INFONAVIT (Fondo para la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado).

La Ley del Notariado, obliga a los notarios a no autorizar la escritura de compra - venta de un bien inmueble sin haberse cerciorado de que el vendedor cumplió con dar el aviso para que los arrendatarios ejercitaran su Derecho del tanto.

La Ley Federal de la Vivienda, fue adicionada con el objeto de promover la construcción, mejoramiento y en general, el acceso a una vivienda propia de la gente de escasos recursos.

La Ley de Desarrollo Urbano, del Distrito Federal, otorga facultades al Gobierno del Distrito Federal, para realizar estudios y acciones tendientes a

edificar viviendas de interés social en arrendamiento, y tratar de regular el mercado entre la oferta y la demanda de las mismas.

En cuanto a la Ley sobre el Régimen en Propiedad en Condominio para inmuebles en el Distrito Federal, existe un decreto que autoriza la constitución del régimen en propiedad en condominio para los inmuebles arrendados, sin exigir mayores requisitos (con objeto de promover la construcción de condominios).

Por otra parte, no olvidemos que todas las entidades federativas de la República Mexicana, cuentan con un Código Civil y un Código de Procedimientos Civiles, que regula la materia en sus respectivos territorios.

### **3.7 REFORMAS DE LA LEY ORGÁNICA DE LOS TRIBUNALES DEL FUERO COMÚN DEL DISTRITO FEDERAL**

Con fecha 7 de febrero de 1985, apareció publicado el decreto por el que se reformaban y adicionaban diversas disposiciones sobre arrendamiento inmobiliario, entre los que se encuentra el de “reformas y adiciones a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero Común del Distrito Federal que tenía como objetivo fundamental la creación de los juzgados de arrendamiento inmobiliario cuyo número sería determinado como facultad del pleno del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal”.<sup>37</sup>

“A estos nuevos juzgados de arrendamiento, se les asignó la prerrogativa de conocer y decidir sobre las controversias suscitadas en arrendamiento de bienes inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso diverso o distinto permitido por la ley”.<sup>38</sup>

---

<sup>37</sup> Loc. Cit.

<sup>38</sup> *Ibíd.* Pág. 384.



Es decir, que con las reformas que tuvieron los códigos adjetivos y sustantivo de la materia que nos ocupa, el objetivo primordial fue el de la creación de nuevos juzgados con un nuevo nombre (por que son más especializados), la rama del Derecho Civil, se divide para efectos de estos nuevos juzgados en la rama del arrendamiento inmobiliario en el destino de inmuebles para cualquier actividad, casa habitación, comercio, industria etc.,

Conviene indicar, que esta reforma fue solo un reflejo del exceso de trabajo, de la acumulación espantosa o rezago de asuntos de esta materia en los juzgados civiles y actualmente vemos, que no ha sido la solución, lo que hace pensar que el problema no es de forma sino de fondo, al seguir existiendo toda la gama de la problemática sobre la renta de inmuebles en el área metropolitana.

“Así mismo, con el animo de evitar de cualquier forma posible que se alarguen de manera excesiva los conflictos que son planteados en los juzgados de arrendamiento, se hace especial énfasis en la conciliación en cualquier etapa del procedimiento, como una forma de solución a los mismos (incluso se han reformado en este sentido todo tipo de conflictos civiles).

Por ello en los juzgados de arrendamiento, mediante la conciliación y la intervención de conciliadores propicia la fórmula conciliatoria o solución de conflictos, mediante un convenio judicial, estimándose que esto es un factor de convivencia social, además que se permite en cualquier tiempo y estado del proceso, es por ello, que los secretarios conciliadores, tienen la misión y obligación de estar presentes en la audiencia de conciliación y procurar el advenimiento entre las partes”.<sup>39</sup>

El artículo cuarto del decreto que reformaba y adicionaba diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, se estableció a la ley en tanto, las siguientes reformas y adiciones: a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal a sus artículos 2,16, 45, 49, 53,

---

<sup>39</sup> Loc. Cit.

97, y se adicionan los artículos 60-A, B, C, D, E, F, cuyas notas características son:

Una de las más importantes reformas es la establecida en el artículo 60 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, fue en la cual se otorgan facultades al Pleno del Tribunal Superior de Justicia, para crear los juzgados de arrendamiento, cuando lo considere necesario para que la administración de justicia sea expedita, con esta disposición ya no será necesario reformar la ley, sino que es facultad exclusiva de este tribunal, cuando se observe que las necesidades sociales al rezago de los expedientes en los juzgados existentes y también como medida política se crearán más Juzgados en la materia.

Se faculta también al pleno del tribunal para nombrar y remover, a los jueces del arrendamiento, (artículo 16 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal) y en los artículos 45 y 49 de la ley citada, se incluye como juzgado de primera instancia a los del arrendamiento, así como, su adscripción a las salas civiles. Así mismo, el artículo segundo, se reforma para incluir lógicamente a estos juzgados como facultados para la administración de Justicia.

Los juzgados civiles por las reformas en trato, dejan de conocer las controversias relativas a arrendamiento de inmuebles en el Distrito Federal (Artículo 53 fracción IX de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal). También como ya se mencionó, se hace especial énfasis a la función de los conciliadores, como una forma rápida, económica y justa para terminar los conflictos planteados y en consecuencia aligerar el exceso de trabajo que existe en los juzgados de la materia (Artículos 60 E y F de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal).

En virtud de las facultades dadas al pleno del tribunal superior, dictó un acuerdo que se dió a conocer en el Boletín Judicial de fecha 25 de febrero de 1985, aprobado el 20 del mismo mes y año, evaluando las cuestiones sobre la creación de los nuevos juzgados de la materia. Dicho acuerdo en lo medular, dice “Que por decreto publicado el día 7 de Febrero de 1985, se reforman y adicionan diversas disposiciones del código civil y de procedimientos civiles, La Ley Orgánica de los Tribunales del fuero Común del Distrito Federal y otros ordenamientos, de conformidad en lo dispuesto por los artículos 16, 49 y 60ª, y relativos de la ley orgánica; con apoyo además en el artículo segundo transitorio del mencionado pleno en las disposiciones legales invocadas y con el objeto de que la administración de justicia sea pronta y expedita se acuerda:

I.- Fija fecha de inicio de labores de los nuevos juzgados (26 de febrero de 1985), su jurisdicción y sede en el Distrito Federal.

II.- Fija que los juzgados civiles, dejan de conocer de esta materia para dar paso a los de arrendamiento.

III.- Indica cómo se enumeraran los juzgados civiles, luego de este acuerdo.

IV.- Establece la obligación de remitir los asuntos de arrendamiento por los juzgados. Así mismo, estos remitirán los expedientes que no sean de su competencia a los juzgados civiles conforme a su turno (V). (En el número VI), se indica la adscripción de cada juzgado de arrendamiento a las salas del tribunal. En el número VIII, se establece el reajuste de los juzgados civiles a las salas del tribunal.

Entre otras cosas, indica el acuerdo “La distribución de expedientes a cada juzgado se hizo de la forma mas equitativamente posible.”<sup>40</sup>

### **3.8 LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR**

El día veintidós de diciembre de 1975, fue publicado un decreto presidencial por el Licenciado Luis Echeverría Álvarez, (estando como Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos), y por el cual se crea La Procuraduría Federal del Consumidor.

Se crearon diversos artículos para esta ley y se cita en su artículo primero que esta misma regirá, en toda la República y que su ordenamiento es de Orden Público y por consiguiente el mismo es irrenunciable para la parte consumidora.

En su artículo segundo última parte de la Ley Federal de Protección al Consumidor, toca la parte que interesa, que era la de arrendamiento inmobiliario y dice: Así mismo, quedan obligados al cumplimiento los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación. Por lo que estas leyes de aplicación local en materia de protección para el arrendatario de casa habitación.

Así la Procuraduría Federal, era un organismo descentralizado de servicio social, encargado de promover y proteger los Derechos e intereses de la población consumidora mediante el ejercicio de las atribuciones que le confiere la ley.

Citaba la Ley Federal de Protección al Consumidor, en su artículo 57 bis: Que tratándose de inmuebles destinados a la habitación, la Procuraduría protege asimismo, los Derechos de los arrendatarios para habitación.

---

<sup>40</sup> Cfr. Boletín Judicial de 25 de febrero de 1985.

Cuando algún consumidor (arrendatario) se inconforma por alguna violación a su Derecho de arrendatario, recurría a la Procuraduría Federal del Consumidor al área de arrendamiento inmobiliario de casa habitación a exponer su queja ante un procurador, el cual mandaba emplazar a la parte proveedora, para que éste rindiera un informe a la Procuraduría en relación a la queja presentada por la parte consumidora y citaba a ambas partes, para que estos expresaran sus pretensiones y para ver si se llegaban a una amigable composición, y en caso de que no llegaran a ningún acuerdo, se les citaba para realizar una audiencia previa de conciliación.

El objeto de ésta audiencia era conciliar sus intereses por medio de convenio, en caso de llegar a éste, se levantaba el convenio y se le daba el carácter de laudo; en caso contrario se fijaba el término de diez días para ofrecimiento de pruebas para ambas partes, y después de su recepción, se fijaba día y hora para la celebración de audiencia de desahogo de pruebas, celebrándose la misma y se producían los alegatos correspondientes hasta que se dictaba laudo.

El laudo que se dictaba, tenía aparejada ejecución, por lo que cuando se quisiera se podía hacer efectiva la resolución dictada, acudiendo a tribunales competentes para su ejecución.

El procedimiento que se seguía en la procuraduría para que pudiera emitir su laudo, eran las establecidas por el Código Civil y sus lineamientos, con la salvedad de que si el consumidor (arrendatario), no concurría a la audiencia de conciliación, se le tendría por desistido de su reclamación, en consecuencia, no podría presentar otra ante la propia procuraduría, por los mismos hechos, dejando a salvo los Derechos de proveedor (arrendador) para hacerlos valer en la vía en que le conviniera. Salvo que el consumidor (arrendador) justificara dentro de los diez días hábiles siguientes a la celebración de la audiencia, su causa de inasistencia, en cuyo caso se citaría de nueva cuenta por una sola vez a otra audiencia de conciliación.

De lo antes citado, y analizado nos damos cuenta que la Ley Federal de Protección al Consumidor, es un organismo 100% (cien por ciento) a favor del arrendatario (consumidor), con consecuencias graves para el arrendador en detrimento de su propiedad; así como de su economía, causa que origina que el arrendador, se abstenga a arrendar o incrementar el arrendamiento, a cantidades superiores para compensar su poder económico, por lo que ya no opera esta conciliación, desde las reformas del año de 1985 al Código Civil para el Distrito Federal, las cuales crearon a los juzgados competentes de dicha materia y cualquier controversia se lleva a cabo en los tribunales competentes.

Después de haber analizado el régimen legal de arrendamiento inmobiliario, y de contemplar los requisitos que exige la ley para dicho contrato, y el aspecto procesal en el cual se observa deficiencia en algunos artículos que, entorpecen la prontitud en un proceso y regulan de una manera no equitativa la relación de las partes de este contrato, pasaremos a analizar la inequidad en esta regulación civil del arrendamiento inmobiliario.

## **CAPÍTULO CUARTO**

### **EL ESTADO DE INEQUIDAD DEL ARRENDADOR, FRENTE AL DECRETO QUE REFORMA, EL ARTÍCULO 517 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL**

En este capítulo, analizaremos la reforma en especial al artículo 517 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, el día 16 del mes de enero del año 2003, siguiendo ese orden de ideas, se analizará la indebida conducta de los legisladores que propusieron dicha iniciativa, ya que de ella se nota a todas luces que existen deficiencias en la propuesta de sus iniciativas, así como un grave desconocimiento en el concepto de "Equidad", si tomamos en cuenta que al reformar el artículo analizado en la presente tesis, se desprende que los legisladores se abstuvieron en respetar uno de los principios generales de Derecho, este mismo, es la equidad que es una máxima en un Estado de Derecho de todo país, además se observa que al hacer la propuesta de la iniciativa de ley que reforma el artículo que se estudia, existe una ausencia de conocimiento de Derecho procesal, en las controversias judiciales, y en especial, en el caso que nos ocupa en materia de arrendamiento inmobiliario.

#### **4.1 COMPARACIÓN DEL ARTÍCULO 517 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, ANTES DE LA REFORMA DE ENERO DEL AÑO 2003, Y EL VIGENTE**

En el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, antes de la reforma del mes de enero del año 2003, en su capítulo V, referente a la vía de apremio, en la sección primera, relativo de la ejecución de la sentencia, el artículo 517 señalaba lo siguiente:

**Artículo 517.-** Si en la condena a hacer alguna cosa, el juez señalará al que fue condenado un plazo prudente para el cumplimiento, atendidas las circunstancias del hecho de las personas.

Si pasado el plazo el obligado no cumpliera, se observaran las reglas siguientes:

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

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

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

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

La reforma publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día 16 del mes de enero del año 2003, modifica el artículo 517 del Código de Procedimientos Civiles, el párrafo segundo, de su fracción tercera, el cual se encuentra vigente a la fecha y el contenido de su texto señala;



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

Del análisis de los textos en cita en párrafos que anteceden, se desprende, claramente y se observa que los legisladores carecen de uno de los fundamentos básicos de un Estado de Derecho, que es la igualdad, ya que al reformar un artículo, sin analizar las consecuencias que origina tal reforma, la cual viola a tales luces tales principios.

Del texto anterior a la reforma, se desprende que era un artículo que denotaba parcialidad encaminada hacia los arrendatarios, toda vez que al allanarse a la demanda entablada en su contra, el juzgador le otorgaba un término de nueve meses para la desocupación del inmueble, término que ya era una violación, a los conceptos de justicia, equidad y a la prontitud en los procesos judiciales, y con la reforma al artículo 517 fracción tercera, párrafo segundo del Código de Procedimientos Civiles Vigente para el Distrito Federal, se sigue violando el Derecho de los arrendadores, al observarse una conducta parcial de los legisladores al violar los multicitados conceptos de Justicia y Equidad, consagrados en la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, ya que solo toman en cuenta la manifestación del demandado al confesar o allanarse a la demanda, de hechos que son violatorios de Derecho, y no valoran los actos que realiza el arrendatario, como la abstención de cumplir con obligaciones, y sin más los legisladores, premian al arrendatario por su confesión a la violación de los Derechos del arrendador, con otorgar un plazo de nueve meses, para desocupar el bien arrendado.

Por lo que se desprende que la conducta ilícita del arrendatario, al violar los Derechos y obligaciones que nacen del contrato de arriendo, es premiada como se señala en el párrafo anterior con un plazo violatorio al estado de Derecho del arrendador, y el efecto señalamos, que esta situación es muy delicada, para un Estado de Derecho, dado que se observa que los legisladores, se abstuvieron de tomar en cuenta la conducta ilícita del arrendatario, al reformar el párrafo analizado, y concederle un plazo de gracia de nueve meses, para la desocupación del bien arrendado.

Con esta reforma no existe equidad entre las partes, ya que en ningún caso del artículo 517 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se respetan los Derechos del arrendador, toda vez que lo dejan en un estado de indefensión al no poder recuperar su vivienda en un tiempo razonable, ya que tiene que esperar un término de nueve meses para que le desocupen la vivienda, a pesar de la conducta negativa del Arrendatario, al abstenerse de cumplir con lo pactado en el contrato de arriendo, dado que la máxima jurídica es la voluntad de las partes, y al efecto expreso que si el arrendatario cuando extermo su voluntad en el contrato de arrendamiento no cumplió durante la vigencia del mismo, su conducta reiterada , será la de no cumplir con la entrega del bien arrendado dentro del plazo de gracia que le otorgó el juzgador, por intermediación de la reforma al párrafo del artículo analizado.

#### **4.2 FUNDAMENTO DE LA REFORMA, AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADAS EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERAL EL DÍA 16 DE ENERO DEL AÑO 2002**

Las iniciativas de reforma, adición modificación y derogación, para el Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal, se presentaron ante la Comisión de Gobierno y ante el Pleno de la Honorable Asamblea los días quince de enero y trece de marzo del año 2002 por los diputados Adolfo López Villanueva y Edgar Rolando López Nájera respectivamente, las cuales fueron turnadas

a las Comisiones Unidas de Administración y Procuración de Justicia y de Vivienda, para su Estudio, análisis y dictamen.

El día 23 de diciembre del año 2002, en el primer periodo ordinario de sesiones del tercer año de ejercicio en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, fue presentado para discusión y en su caso aprobación, el dictamen que presentaron las Comisiones Unidas de Administración y Procuración de Justicia y de Vivienda, el cual consistía en un proyecto de decreto que reformara, adicionara, modificara y derogara diversos artículos del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal.

Los fundamentos del dictamen que presentaron señalaban lo siguiente:

Los legisladores, hacen mención, que al principio del siglo, existió un ordenamiento jurídico que regulaba la materia de arrendamiento, la cual presentaba una serie de lagunas, pero que sin embargo constituía una figura muy usada en su momento.

Más adelante con la Segunda Guerra Mundial, el Estado Mexicano declara una situación de emergencia congelando las rentas para salvaguardar el bien jurídico de la vivienda. Esta situación ayudó a la sociedad por el tiempo que duraron los desequilibrios económicos del país, con el paso de las décadas, los gobiernos mantuvieron esta situación de rentas congeladas independientemente de que la realidad económica, incluso social se había cambiado, por lo que se comenzaron a provocar conflictos entre los particulares en la relación contractual del arrendamiento.

En el año de 1948, se prorrogaron los contratos de congelamiento de rentas, entre otros para los inmuebles dedicados a la habitación. Se trató de una medida de urgencia tomada a fin de evitar la especulación y la inflación de los precios en un período de guerra a la cual estuvieron sometidas 113 205, viviendas (ciento trece mil doscientas cinco viviendas), o sea un 1/8 de las propiedades del Distrito Federal,

beneficiando teóricamente a setecientos diez mil personas (710), y las rentas no podían pasar de 300 pesos.

A raíz del congelamiento de las rentas y a que el costo de la vida había aumentado considerablemente, los propietarios vieron disminuir sus ingresos por lo que abandonaron completamente el cuidado y mantenimiento de sus inmuebles, dejándolos a cargo de sus inquilinos.

Los inmuebles de renta congelada en general estaban completamente arruinados, carecían de toda instalación sanitaria, lo que implicaba un grave riesgo para sus moradores.

Mediante el decreto de fecha 30 de diciembre de 1992, se abroga el decreto de la década de los cuarentas y se establece el descongelamiento de rentas.

Cabe hacer mención que en este decreto que descongeló las rentas, en su artículo segundo se estipulaba la creación de un programa específico de créditos para vivienda con subsidios facilidades administrativas a las familias que hubiesen habitado una renta congelada, mismo que supuestamente operó a través del Fideicomiso Casa Propia y que logro captar un grupo muy reducido de las que reconocía el Departamento del Distrito Federal, bajo el régimen de rentas congeladas.

Del texto del dictamen de estudio por parte de los legisladores, se desprende, que a partir de la publicación del decreto de 1992, la desinformación y el desconocimiento de la población de los tiempos y procedimientos para el descongelamiento, permitió que comenzaran los abusos de los caseros hacia los inquilinos, se dieron aumentos desmedidos en las rentas y quienes no los aceptaban fueron amenazados con ser desalojados, de tal forma que iniciaron y en algunos casos, los menos, negociaciones entre caseros e inquilinos para actualizar contratos de acuerdo a los tiempos que marcaba el decreto, en donde no hubo posibilidades de acuerdo, en el mejor de los casos se iniciaron juicios civiles por terminación de contrato, controversia de

arrendamiento o especial de desahucio de acuerdo a lo que estipulaba el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal y en el peor de los casos se iniciaba el juicio y de forma violenta los inquilinos fueron desalojados.

El 21 de Julio de 1993, el que fuera presidente de los Estados Unidos Mexicanos Carlos Salinas de Gortari, conforme a lo dispuesto en el acuerdo de coordinación para el fomento a la vivienda, lanza una nueva iniciativa de modificaciones y reformas a el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal en materia de arrendamiento, y el contenido de las nuevas reformas implicaba:

- a) La cancelación del Derecho al tanto de los inquilinos y la creación del llamado Derecho de preferencia.
- b) Se cancela la jurisdicción voluntaria, notificación al inquilino de que el propietario ya no le quería rentar y por tanto iniciaría un juicio civil, por terminación de contrato, controversia de arrendamiento.
- c) Se deroga el juicio especial de desahucio, con lo que esta tipificada al no existir se sumaria al juicio por terminación de contrato o la de controversia de arrendamiento (juicios sumarios).
- d) Se libera el monto de las rentas permitiendo que el propietario lo defina a su libre arbitrio.
- e) Se reducen los tiempos para el procedimiento de juicios de arrendamiento.

El 23 de septiembre del mismo año, se publica el decreto que pospone cinco años la entrada en vigor de las reformas, es decir hasta 1998, acotando en sus transitorios que las viviendas que hubieran estado en arrendamiento hasta antes del 19 de octubre

de 1993, pero que las viviendas que se produjeran para nuevo arrendamiento o nuevos arrendamientos serán normadas por las reformas de julio de 1993.

En los años 1998, 1999 y 2000, se prorroga la entrada en vigor de estas reformas únicamente para los contratos suscritos antes del 19 de octubre de 1993.

Con las prorrogas también se pospuso su discusión y reformas reales de hacerles frente, ya que si bien es cierto dichas modificaciones no entraron en vigor para todos aquellos contratos de arrendamiento suscritos antes del 19 de octubre de 1993, la inmensa mayoría de los procedimientos judiciales ya se regían por estas reformas, así, las cifras oficiales proporcionadas por el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal; la Dirección General de Anales de Jurisprudencia, así como Boletín Judicial y Estadística; nos señala que:

El total de los juicios ingresados ante las autoridades correspondientes del período comprendido de diciembre del 2000 a noviembre del 2001 fueron:

- 14, 077 controversias de arrendamiento (con la aplicación de las reformas de 1993);
- 160 Juicios de desahucio (procedimientos en los cuales se aplicaban las disposiciones, antes de las reformas de 1993).

Con estas cifras se desprende que el 100% de juicios de arrendamiento, únicamente el 1.13% se regían por las disposiciones anteriores a la reforma.

Con lo que los legisladores, en base a los estudios anteriores, y la estadística, emitieron el dictamen, que se fundaba en los siguientes puntos:

**PRIMERO.-** Del estudio y análisis de las dos iniciativas se desprende gran similitud de las propuestas de reforma, así mismo, con la finalidad de evitar la

duplicidad en la discusión, se consideró oportuno la integración de un solo proyecto de dictamen que contenga las propuestas enunciadas, orientadas a reformar el Título Sexto "Del Arrendamiento" establecido en el Código Civil y diversos preceptos del Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal.

**SEGUNDO.-** Que es de considerarse procedentes las iniciativas que en materia de arrendamiento fueron turnadas a estas comisiones, ya que las dos son congruentes con los fines de un Estado social de Derecho y obedecen a una necesidad de regulación y su aprobación se hace atendiendo los aspectos que a continuación se señalan:

En nuestro país, millones de personas no tienen la oportunidad de contar con una vivienda propia, según estimaciones oficiales, el 43% de las familias percibe ingresos inferiores a tres salarios mínimos, por lo que para adquirir una vivienda terminada de interés social, se requieren de 4.7 a diez veces el salario mínimo, lo que ocasiona que millones de personas vivan en condiciones de hacinamiento o se asienten en predios irregulares lo cual conlleva a poner en riesgo la integridad física de sus habitantes.

Las reformas, adiciones, modificaciones y derogaciones que se proponen se sustentan en tres ejes fundamentales.

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

- El arrendamiento, se ha definido como la expresión voluntaria de las partes, con el objeto de conceder el uso y goce temporal de una casa a cambio de un precio cierto.
- Se debe reconocer, sin lugar a dudas o interpretaciones, que las relaciones entre caseros e inquilinos, no son relaciones entre iguales, no tan solo por la oposición de intereses, sino fundamentalmente, por que la autonomía de la voluntad para establecer la relación contractual no existe.
- En la medida de que el casero es el propietario del inmueble y el inquilino debe de tener la capacidad para pagar la renta, la cual representa el mayor gasto del ingreso familiar, además su incremento no responde a criterios con que se fija el salario mínimo, quedando al arbitrio de los propietarios y de los indicadores económicos. Por ello, las reformas, deben de establecer una serie de mecanismos que protejan a la parte más débil en la relación contractual, en este caso el inquilino, en contraposición del más fuerte, que es el casero, en este sentido, el proyecto de dictamen contempla:
  - Ampliar la duración de los contratos de arrendamientos en inmuebles destinados a la habitación.
  - Que el dueño del inmueble arrendado sea el único que tenga la facultad de celebrar los contratos de arrendamiento, a excepción de poder legal o mandato del propietario, que deberán constar a escritura pública.
  - Implementar medidas para conservar la funcionalidad del inmueble arrendado.
  - Fortalecer el Derecho de preferencia.
  - Prorrogar los contratos de arrendamiento.
  - Regular los incrementos de las rentas.



- Establecer las obligaciones a los arrendadores de entregar los recibos de rentas correspondientes.
- Flexibilizar las condiciones de los contratos de arrendamiento.
- Establecer formalidades para concluir los contratos de arrendamiento.
- Se notifique la ejecución de la sentencia y se fije un término para que el juez dicte la misma.
- Bajo ciertas circunstancias, la posibilidad de dar por terminados los juicios de arrendamiento.
- Fijar nuevos criterios para la desocupación en caso de allanamiento a la demanda.
- Impulsar un papel más activo de los Jueces encargados de las controversias de arrendamiento, tratando de poner fin a la práctica de que sean los secretarios, quienes en la realidad conducen y muchas veces llevan adelante los juicios.
- Alternativas cuando se pretende notificar en inmuebles desocupados.
- Establecer términos para que los arrendatarios cumplan con el aseguramiento de los inmuebles alquilados para industria peligrosa.

En síntesis la propuesta de reformas, adiciones, modificaciones y derogaciones a diversos artículos del Título Sexto, del Código Civil, en materia de arrendamiento y a diversos artículos del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles, ambos para el Distrito Federal, constituyó la respuesta legislativa a una nueva realidad en materia de arrendamiento urbano.

En materia de procedimiento, las iniciativas tienen como propósito, obtener y generar igualdad de las partes, en materia de arrendamiento, una vez que han quedado derogados y sin uso los decretos generados por un estado de excepción, en que se les otorgó un trato preferencial a los arrendatarios y en su lugar son aplicables disposiciones que actualmente se traducen en un procedimiento sumario en donde el arrendatario está obligado a preparar las pruebas, mismas que si no se desahogan en la audiencia de ley se dejan de recibir las mismas.

No se notifica la ejecución de la sentencia, misma que se dicta inmediatamente después de la celebración de la audiencia de ley, imposibilitando a cualquiera de las partes para el caso de que por enfermedad o accidente ocurrido el mismo día de la audiencia se pueda diferir la misma, etc., generando un daño irreparable muchas veces para el arrendatario, pues para el caso de que el arrendador desee ejecutar la sentencia sólo tiene que exhibir la fianza que le fije el Juez, y al no contar el arrendador con cantidad suficiente para presentar su contra fianza inevitablemente será lanzado.

Por todos estos fundamentos carentes de veracidad y que demuestran un gran desconocimiento de la ley, las Comisiones de Administración y Procuración de Justicia y Vivienda, resolvieron, que se reformaran los artículos 2398, 2401, 2402, 2406, 2409, 2410, 2412, 2416, se reformaran las fracciones I y II del artículo 2423; se reformaran los artículos 2426 y 2435, 2437, y 2440; se adicionara un segundo párrafo y el actual segundo se recorre como tercero del artículo 2446; se reformaran los artículos 2447, 2448, 2448 A y 2448 C; se reformará y adicionará un segundo párrafo al artículo 2448 D; se reformará y se le adicionará un párrafo al artículo 2448 E; se reformara la fracción IV se le adicionan las fracciones IX y X al artículo 2448 F, se reforman las fracciones I, II, III y V, adicionando las fracciones VI y VII al Artículo 2448 J; se adiciona el artículo 2448-M; se reforman los artículos 2478, 2479 y 2481; se adiciona la fracción IX al artículo 2483; se adiciona la fracción VI al artículo 2489; se reforma el artículo 2495 y se deroga el artículo 2482 del Código Civil para el Distrito Federal, además de los artículos del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que reforman la fracción VI del artículo 114; se reforma el último párrafo del artículo 517; se reforma el segundo

párrafo del artículo 957; se reforma el artículo 959 y se adiciona un segundo párrafo del artículo 962.

Estas reformas fueron turnadas al jefe de Gobierno del Distrito Federal para su promulgación y publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal, la cual fue publicada en ésta el día 16 de enero del año 2003, siendo que la reforma entró en vigor el día siguiente de su publicación en la Gaceta Oficial del Distrito Federal.

Se estipuló que los asuntos iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de este decreto, continuarán tramitándose hasta su conclusión, en los términos de la legislación vigente al momento de su inicio.

#### **4.3 CRÍTICAS AL DICTAMEN Y A LAS REFORMAS AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PUBLICADAS EN LA GACETA OFICIAL DEL DISTRITO FEDERALEL DÍA 16 DE ENERO DEL AÑO 2003**

Es delicado observar como una iniciativa de reforma, adición y modificación, al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sea presentada ante el pleno de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, dictamen que carece de fundamentos reales y que no está apegada a los principios generales del Derecho, ni el régimen jurídico del país, y que anteriormente fuera turnada a las Comisiones Unidas de Administración y Procuración de Justicia y Vivienda para su estudio, análisis y dictamen, y lo grave es, que esta comisión que se supone es la concedora de la norma que pretende reformar, fundamente su dictamen en puntos carentes de razonamientos y de equidad, ya que los legisladores fundamentan este dictamen con el fin de buscar un sano equilibrio entre las partes en el contrato de arriendo arrendador-arrendatario, que para los legisladores tienen intereses contrarios los arrendadores y los arrendatarios, y efecto así es ya que firman un contrato bilateral, con el interés por parte del arrendador de recibir el pago de la pensión rentística del bien inmueble que

otorgó para su uso y disfrute, y al arrendatario, tiene como principal interés la habitación del inmueble, para poder desarrollarse como individuo en una sociedad.

Pero, según para los legisladores de la asamblea legislativa del Distrito Federal, la parte más débil en la relación jurídica denominada contrato de arrendamiento, es el arrendatario, y por tal situación legislan de una manera absurda, ya que al tener la idea de que el arrendatario es el débil, reforman, derogan o adicionan el Código Civil y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sin resolver el problema de fondo y creando una situación de miedo, por parte del arrendador para disponer su bien en arriendo, ya que estaría en una situación legal de indefensión ante los actos del arrendatario, que aprovechándose de las lagunas de la ley sacan provecho de los bienes destinados al arrendamiento inmobiliario.

Estas reformas se apoyan en el supuesto de otorgar mayor seguridad al arrendador y al inquilino en el marco de nuestra legislación, lo que es falso categóricamente, ya que efectivamente al inquilino le otorga mayor seguridad, compensándolo con un término de nueve meses para que desocupe el inmueble, pero al arrendador, lo perjudica en su patrimonio, ya que no puede recuperar su bien arrendado de una manera rápida, dejándolo en un estado de indefensión, ya que los legisladores premian la actitud irresponsable del arrendatario al confesar o allanarse, a la demanda de violación de las obligaciones y Derechos Pactadas en las cláusulas en un contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

Sustentan indebidamente su dictamen, en que las relaciones de caseros e inquilinos, no son relaciones entre iguales, no tan solo por la oposición de intereses, sino fundamentalmente, por que la autonomía de la voluntad para establecer la relación contractual no existe, lo que a nuestra sensatez es falso, ya que el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

Sustenta indebidamente su dictamen, en que las relaciones de caseros e inquilinos, no son relaciones entre iguales, no tan solo por la oposición de intereses,

sino fundamentalmente, porque la autonomía de la voluntad para establecer la relación contractual no existe, lo que a nuestra sensatez es falso, ya que el contrato de arrendamiento al ser bilateral, amén de que se necesita del consentimiento de ambas partes contratantes, y si al arrendatario le parece ventajoso dicho contrato, basta con no consentir dicho acto, y no sujetarse a las cláusulas de dicho contrato, esté haciendo uso de ese Derecho de libertad de elección, y éste estaría en la total posibilidad de contratar otro bien inmueble, de acuerdo a sus intereses.

La relación contractual si existe, ya que si firma un contrato de arrendamiento de un inmueble, no importa si el inmueble es en una zona residencial o en un barrio pobre, ya que al consentir y plasmar su libertad los contratantes, son sujetos de Derechos y obligaciones recíprocas, y por lo tanto si alguna de las partes se abstiene en cumplir con una de las cláusulas, cualquiera de las partes puede requerir la rescisión de contrato, implicando la desocupación del inmueble ya sea de manera voluntaria, o con un auto de ejecución que ordene el comúnmente lanzamiento del arrendatario.

Tratan de fijar nuevos criterios para la desocupación en caso de allanamiento a la demanda, que es el caso tratando de esta tesis, en el que fijan nuevos términos que son violatorios a la prontitud en la expedición de la justicia y la equidad en las relaciones entre las partes.

#### **4.4 BENEFICIOS DEL ARRENDATARIO EN RELACIÓN A LA REFORMA DEL ARTÍCULO 517 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL**

El beneficio con la reforma, a los arrendatarios es totalmente indebido, ya que los legisladores premiaron una conducta de falta de cumplimiento a las cláusulas celebradas en el contrato de arrendamiento, lo que es contrario a un Estado de Derecho y a la voluntad de las partes, ya que estamos ante la presencia de que todos los seres humanos y en especial las partes contratantes arrendador-arrendatario, al celebrar un contrato están en igualdad de las partes, ya que ellos adquieren derechos y

obligaciones que se estipulan en el mismo y el cual es regido por una legislación concierne a su materia.

Es por ello que con dicha reforma se premia el incumplimiento por parte del arrendatario, y lo que esta reforma genera, es la existencia de injusticias, y abusos por parte de los inquilinos, los cuales, abusando de la legislación deficiente, que les otorga beneficios de tiempo, y de seguridad jurídica indebida, obteniendo beneficios en cuanto a los bienes que arriendan, todo esto conforme a la ley, pero que en la realidad, se trata de una violación de conceptos de Derecho, ya que cualquier acto jurídico debe ser igual para ambos, al igual que cualquier proceso judicial, sin que ninguna de las partes obtenga beneficios contrarios a los principios de Derecho y la igualdad jurídica, ya que las partes en un proceso judicial están en igualdad de situaciones, ya que hasta que no se valoren todas las probanzas, se determinara la situación de cada parte en el arriendo.

**PROPUESTA PARA LOGRAR EQUIDAD ENTRE**  
**ARRENDADOR Y ARRENDATARIO, REFORMANDO EL**  
**ARTÍCULO 517 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES**  
**PARA EL DISTRITO FEDERAL**

Después de haber analizado la deficiente legislación en materia de arrendamiento inmobiliario, en especial, el artículo 517 fracción tercera párrafo segundo, del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se observa a todas luces una clara injusticia que existe en nuestro país, ya que la ley que norma esta materia, pone de manifiesto una notoria desigualdad al momento de resolver una controversia de arrendamiento, dado que se abstiene de otorgar prontitud en el procedimiento, ya que con esta reforma, se le crea un estado de indefensión al arrendador, dado que este tendrá que esperar un término de nueve meses para recuperar su bien, todo esto en detrimento de su patrimonio.

Nuestra propuesta es, una reforma al artículo 517 fracción tercera, segundo párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que sea equitativa para el arrendador y el arrendatario, tomando como base que las partes contratantes son iguales, dado que pactan Derechos y obligaciones en el contrato de arrendamiento, ya que si se parte de que en la relación contractual existe un consentimiento entre las partes, es notoria la igualdad entre ellas, la que debe transferirse al plano legal.

Toda vez que cuando se inicia una controversia de arrendamiento, las partes en el juicio tienen los mismos Derechos procesales, pero con esta reforma, quien obtiene mayores beneficios es el arrendatario, ya que los legisladores han tenido siempre la idea de que éste, es la persona más desprotegida en la relación jurídica del contrato de arrendamiento, en un proceso judicial, y en el aspecto de los abusos por parte del arrendador en la ejecución de sentencias, al desalojar al arrendatario creándole un estado de indefensión, al privarlo del lugar en el que habita.

Cabe señalar que la persona en realidad, se encuentra en un estado de indefensión, es el arrendador, que al ser privado de recuperar el bien arrendado, al otorgarle un plazo de gracia de nueve meses al arrendatario por haber confesado o allanado cínicamente la violación a los Derechos y obligaciones pactados entre ellos, lo que origina un detrimento en el patrimonio del arrendador, tendrá que erogar gastos para la recuperación del bien inmueble destinado a casa habitación, además de que éste está imposibilitado para arrendarla otra vez, mientras se termine el plazo de gracia de nueve meses que le otorgó el juzgador en la sentencia definitiva, cabe la posibilidad de que el arrendatario vuelva a hacer en la conducta de abstención a una o a varias cláusulas del vínculo jurídico que une al arrendador y arrendatario, denominado contrato de arriendo inmobiliario.

Al efecto, señalamos que el Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, en el artículo 517 fracción tercera, párrafo segundo, primera parte, señala lo siguiente:

**En el caso de que el arrendatario, en la contestación de la demanda, confiese o se allane a la misma, siempre y cuando esté al corriente de las rentas, el juez concederá un plazo de nueve meses para la desocupación del inmueble.**

A nuestro criterio, el artículo 517 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, en su fracción tercera, párrafo segundo primera parte, en el supuesto en que la demanda no se funde en el pago de rentas, sino en algún incumplimiento en alguna cláusula del contrato de arriendo, firmado por las dos partes, que es el vínculo jurídico de es relación jurídica debe de ser reformado de la siguiente forma:



**En el caso de que el arrendatario, en la contestación de la demanda, confiese o se allane a la misma, el juez concederá un plazo de 30 días naturales, para la desocupación del bien inmueble, siempre y cuando el arrendatario exhiba el pago de la pensión rentística de los días de gracia en un término de 5 días hábiles, y si este no lo hiciere, sea lanzado a su costa.**

Con esta propuesta se alcanzaría la igualdad entre el arrendador y el arrendatario, ya que el arrendador podría recuperar su bien inmueble en un tiempo prudente, lo que no le causaría detrimentos en su patrimonio, al poder disponer de éste para poder darlo en arriendo nuevamente.

Y en el caso del arrendatario, éste tendría un término de 30 días naturales que le concedería el Juzgador, que a nuestra reflexión es sensato, ya que en este plazo, podría buscar otro Inmueble en donde habitar y así desocupar el bien objeto de la controversia, previa exhibición del pago de la pensión rentística, en el término de cinco días, el cual se debería de hacer en la exhibición de un billete de depósito, a favor del arrendador, apercibido de que si este no cumple con ese pago, sea lanzado a su costa, al cesar el término de gracia para pagar.

## CONCLUSIONES

**PRIMERA.-** A partir de los inicios de la historia del hombre, éste se ha preocupado por tener una vivienda, misma que en la actualidad se califica de digna y decorosa, que en nuestra legislación es un Derecho consagrado en el artículo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

**SEGUNDA.-** En la actualidad existe una gran escasez de vivienda, la cual se debe a la falta de incentivos por parte del gobierno hacia los arrendadores, para que construyan y ofrezcan viviendas en arrendamiento.

**TERCERA.-** El arrendamiento inmobiliario de casa habitación, es un problema muy grave y de gran magnitud, lo que implica que sea muy complejo de solucionar y en consecuencia, se ha convertido en un problema social que abarca todo el país, y en mayor proporción al Distrito Federal, que cuenta con problemas de inseguridad, sobrepoblación y desempleo.

**CUARTA.-** Aunado a los problemas citados, nos encontramos con uno de los principales problemas, la deficiente legislación actual en materia de arrendamiento inmobiliario de casas destinadas a habitación y del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente, son paternalistas, protegiendo en exceso a la parte arrendataria, y en consecuencia deja en desventaja al arrendador, retardando en su perjuicio la recuperación de su vivienda.

**QUINTA.-** Además de que la defectuosa regulación en materia de arrendamiento inmobiliario, la impartición de justicia en materia de arrendamiento es deficiente, ya que los juzgados correspondientes, no respetan en estricto Derecho los términos del procedimiento que indican los ordenamientos de la materia, alargando el mismo y convirtiéndose en protectores del arrendamiento.

**SEXTA.-** La legislación aplicable a la materia de vivienda y arrendamiento inmobiliario en la actualidad, resulta insuficiente, ya que el problema ocasionado por la falta de casas para habitación, ha retrasado en gran medida, la aplicación de la Ley.

**SÉPTIMA.-** Ya en un proceso de controversia de arrendamiento, las posibles soluciones que pueden darse en la audiencia previa y de conciliación en juicio, son aceptadas en gran parte por el arrendatario, y estas mismas, no son cumplidas por él, ya que esto implica arrendar una nueva vivienda a costos más altos, al desocupar la vivienda o el pagar las pensiones rentísticas adeudadas.

**OCTAVA.-** Dentro del procedimiento y a raíz del emplazamiento, se desprende una problemática importante ya que si el demandado, al contestar la demanda éste confiesa o se allana a la demanda por falta de cumplimiento, el juzgador conforme al Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal, en el capítulo V de la vía de apremio, en la sección de ejecución, y específicamente por lo dispuesto en el artículo 517, le otorgará un término de nueve meses para que el arrendatario desocupe el bien inmueble materia de la controversia, lo que ocasionará perjuicios al arrendador.

**NOVENA.-** Además de los problemas de la legislación deficiente, la deplorable impartición de justicia, es otro problema que enfrenta el arrendador en toda controversia de arriendo, ya que este debe de efectuar gastos para la recuperación de la vivienda objeto de dicho juicio, la cual es de su propiedad, aunado al cobro de las pensiones rentísticas adeudadas en su caso.

**DÉCIMA.-** Es notorio que los legisladores, son incapaces de conocer los verdaderos problemas que enfrenta la sociedad, legislando de manera deficiente, y en algunos casos de manera parcial hacia un sector de la población, haciendo populismo, toda vez que algunos de ellos están unidos a líderes sociales, que buscan de manera violenta, ignorando la ley o aprovechándose de lagunas legales

y de reformas incoherentes y sin equidad, provechos para sus grupos, como la obtención de terrenos o viviendas, o la negativa de entregar el bien materia del contrato de arriendo, generando una serie de perjuicios para el arrendador.

**DÉCIMA PRIMERA.-** Además los legisladores, que son las personas que tienen el encargo de crear leyes, para el bienestar de la sociedad, tiene un enorme desconocimiento de la ley, lo que es preocupante ya que el desconocer la ley y el Derecho, no respetan uno de los principios fundamentales de toda norma jurídica, como lo es la equidad, y sin estar ellos en plano del litigio en los tribunales, en la materia en que reforman un ordenamiento, desconocen la realidad procesal que opera en los juzgados en materia de arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal.

**DÉCIMA SEGUNDA.-** Es necesario legislar de manera más específica en materia de arrendamiento, para que la solución de las controversias de arrendamiento sea pronta y expedita, y además cumpla con uno de los más importantes principios de Derecho, que es la equidad, lo que implica que la justicia sea igual para los arrendadores y arrendatarios.

**DÉCIMA TERCERA.-** Además de legislar, es trascendental, que el Gobierno del Distrito Federal, designe más juzgados en materia de arrendamiento inmobiliario, toda vez, que la carga de trabajo es excesiva, lo que genera que los términos procesales en una controversia, como por ejemplo la audiencia de ley, que por dicha carga se fije en un plazo de un mes o mas a la fecha en que se presentó el escrito inicial de demanda, generando detrimento en el patrimonio del arrendador.

**DÉCIMA CUARTA.-** El Gobierno del Distrito Federal, debe implementar medidas, tendientes a fomentar, que las personas que tengan un bien inmueble, lo den en arrendamiento, otorgándole seguridad jurídica a los arrendadores, para

que estos no tengan temor de los problemas ocasionados por la deficiente legislación de la materia.

## **BIBLIOGRAFÍA**

- 1.- ARELLANO GARCÍA, Carlos. Procedimientos Civiles Especiales, México, 1987. 1ª Edición. Ed. Porrúa.**
- 2.- BAÑUELOS SÁNCHEZ, Froylán. Nueva Práctica Civil Forense. Tomo I y II. Ed. Sista.**
- 3.- BECERRA BAUTISTA, José. El Proceso Civil en México. Ed. Porrúa. México, 1999, 16ª Edición.**
- 4.- BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel. Obligaciones Civiles. México 1998. 4ª Edición. Ed. Oxford University Press.**
- 5.- BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Las Garantías Individuales. Ed. Porrúa. México, 1983. 16ª Edición.**
- 6.- CARPIZO, Jorge. Estudios Constitucionales. México, 1999. 7ª Edición. Ed. Porrúa-UNAM.**
- 7.- DE J. LOZANO, Antonio. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia mexicanas. Tomo II. Ed. Tribunal Superior y de Justicia del Distrito Federal. México, 1991.**
- 8.- DE PINA, Rafael. Derecho Civil Mexicano. Contratos Vol. IV. México, 1982. 5ª Edición. Ed. Porrúa.**
- 9.- Diccionario Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas UNAM. México, 1985.**
- 10.- DICCIONARIO JURÍDICO 2000. CD-ROM.**

- 11.- DOMINGUEZ DEL RIO, Alfredo. El Contrato de Arrendamiento y su Proyección en Juicio. México, 1978. 1ª edición. Ed. Porrúa.
- 12.- GARCÍA MÁYNEZ, Eduardo. Introducción al Estudio del Derecho. México, 1999. 50ª Edición. Ed. Porrúa.
- 13.- GUTIÉRREZ, Raquel y RAMOS, Rosa Maria. Esquema Fundamental de Derecho Mexicano. México, 1978. 3ª Edición. Ed. Porrúa.
- 14.- HERNÁNDEZ FUENTES, Raúl Benito. Práctica Forense en Materia de Arrendamiento. 1ª Edición. México, 1994. Ed. Cárdenas. Editor y Distribuidor. Tomo I.
- 15.- HERNÁNDEZ FUENTES, Raúl Benito, Código de Procedimientos Civiles Comentado, Concordado, y con jurisprudencia. Ed. Cárdenas. Editor y Distribuidor. 1ª Edición 1998. México, 1999.
- 16.- HERNÁNDEZ FUENTES, Raúl Benito. Práctica Forense en Materia de Arrendamiento. 1ª Edición. México, 1994. Ed. Cárdenas. Editor y Distribuidor. Tomo II.
- 17.- OVALLE FAVELA, José. Teoría General del Proceso. México, 1998. 4ª Edición. Colección de Textos Jurídicos Universitarios.
- 18.- PALOMAR, Juan. Diccionario para Juristas. Ed. Mayo S. de R. L., 1ª Edición. México, 1981.
- 19.- PÉREZ PALMA, Rafael. Guía de Derecho Procesal Civil. Ed. Cárdenas. Editor y Distribuidor. 7ª Edición. México, 1986.

- 20.- PUENTE Y F., Arturo. Principios de Derecho. 15ª Edición. México, 1976.  
Ed. Banca y Comercio.**
- 21.- ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de Derecho Civil. Tomo IV. Ed.  
Porrúa. 5ª Edición. México, 1988.**
- 22.- SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. De los Contratos Civiles. Ed. Porrúa. México,  
1980. 5ª Edición.**
- 23.- TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Los Contratos Civiles y sus Generalidades.  
5ª Edición. MC Graw Hill. México, 1995.**
- 24.- ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel. Contratos Civiles. Ed. Porrúa.  
México, 1985. 2ª Edición.**
- 25.- TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. Los Contratos Civiles y sus Generalidades.  
6ª Edición. MC Graw Hill. México, 2002.**
- 26.- MOTO SALAZAR, Efraín y MOTO, José Miguel. Elementos de Derecho.  
México, 2001. 46ª Edición. Ed. Porrúa.**



## **LEGISLACIÓN CITADA**

- **Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.**
- **Código Federal de Procedimientos Civiles.**
- **Código Civil para el Distrito Federal vigente y anteriores.**
- **Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal vigente y anteriores.**
- **Ley Federal de Protección al Consumidor.**