

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO CIVIL

ADICIÓN A LA REGULACIÓN DEL JUICIO DE CONTROVERSIAS
DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO LA TERCERÍA EXCLUYENTE
DE DERECHOS

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A

PÉREZ FERREIRA GUADALUPE

ASESOR: SILVESTRE C. MENDOZA GONZÁLEZ

MÉXICO, D.F.

2007



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central

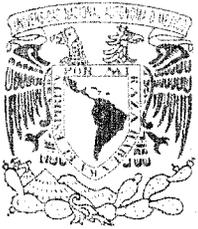


UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

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.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO
SEMINARIO DE DERECHO PROCESAL
OFICIO No. 235 /SDPP/07

**DIRECTOR GENERAL DE LA ADMINISTRACIÓN
ESCOLAR DE LA UNAM
P R E S E N T E.**

La alumna **PÉREZ FERREIRA GUADALUPE**, con número de cuenta **098303308**, ha elaborado en este Seminario a mi cargo y bajo la dirección del Licenciado **SILVESTRE CONSTANTINO MENDOZA GONZÁLEZ**, la tesis profesional titulada "**ADICIÓN A LA REGULACIÓN DEL JUICIO DE CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO LA TERCERÍA EXCLUYENTE DE DERECHOS**", que presentará como trabajo recepcional para obtener el título de Licenciada en Derecho.

El Licenciado **SILVESTRE CONSTANTINO MENDOZA GONZÁLEZ** en calidad de asesor, nos informa que el trabajo ha sido concluido satisfactoriamente, que reúne los requisitos reglamentarios y académicos y que la aprueba para su presentación en examen profesional.

Por lo anterior, comunico a usted que la tesis "**ADICIÓN A LA REGULACIÓN DEL JUICIO DE CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO LA TERCERÍA EXCLUYENTE DE DERECHOS**", puede imprimirse, para ser sometida a la consideración del H. Jurado que ha de examinar a la alumna **PÉREZ FERREIRA GUADALUPE**.

En la sesión del día 3 de febrero de 1998, el Consejo de Directores de Seminario acordó incluir en el oficio de aprobación la siguiente leyenda:

"El interesado deberá iniciar el trámite para su titulación dentro de los seis meses siguientes (contados de día a día) a aquel en que le sea entregado el presente oficio, en el entendido de que transcurrido dicho lapso sin haberlo hecho, caducará la autorización que ahora se le concede para someter su tesis a examen profesional, misma autorización que no podrá otorgarse nuevamente sino en el caso de que el trabajo recepcional conserve su actualidad y siempre que la oportuna iniciación del trámite para la celebración del examen haya sido impedida por circunstancia grave, todo lo cual calificará la Secretaría General de la Facultad".

A T E N T A M E N T E
"POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPÍRITU"
CIUDAD UNIVERSITARIA, A 13 DE DICIEMBRE DE 2007.


LIC. MARGARITA MARÍA GUERRA Y TEJADA
DIRECTORA DEL SEMINARIO DE DERECHO PROCESAL



**SEMINARIO DE
DERECHO PROCESAL**

Y PORQUE EL AGRADECIMIENTO ES LA MEMORIA DEL CORAZÓN

AGRADEZCO :

A Dios

Porque en todo momento ha estado conmigo,
por enseñarme a no rendirme aunque el panorama sea oscuro;
por permitirme terminar satisfactoriamente mis estudios;
y por cuidar de mi familia en las horas de mi ausencia.

A mi madre

Brisia Ferreira Ferreira

Porque su fuerza y amor me han dirigido por la vida
y me dieron las alas que necesitaba para volar;
porque sin su apoyo y comprensión
no hubiera logrado lo que soy
Te amo Mamá.

A mi padre

Celestino Pérez Hernández †

Quien a pesar de haber renunciado ha compartir
su vida con mis hermanos y conmigo, le muestro:
Respeto, cariño y admiración.

A mis hermanos

A quienes imitaba cuando era niña,
quienes fueron mi principal inspiración para ir a la escuela.
Mi más apreciable agradecimiento.

A mis sobrinos

De quienes espero ser ejemplo de que:
"el poder es querer"

A la UNAM

La cual a pesar de ser una de las Universidades más importantes del mundo;
confió en mí como estudiante,
abriéndome sus puertas al conocimiento que en ella se imparte;
y por eso y mucho más estoy orgullosa de ser
de sangre azul y piel dorada.

A la Facultad de Derecho

Por la formación no sólo profesional y académica
que me ha brindado, sino porque ha logrado hacer de mí
una mejor persona en todos los ámbitos de la vida.
Y a quien espero ser una digna representante de la misma.

A mi asesor

Quien a través de sus consejos y atinados comentarios
hicieron posible la culminación del presente trabajo.

A mis maestros

Manantiales vigentes de sabiduría
con admiración y gratitud
les dedicó el presente trabajo.

**ADICIÓN A LA REGULACIÓN DEL JUICIO DE CONTROVERSIAS DE
ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO LA TERCERÍA EXCLUYENTE DE
DERECHOS.**

CONTENIDO TEMÁTICO:

Introducción	Pag. I
---------------------	-------------------

CAPÍTULO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

1.1. Definición.....	1
1.2. Clasificación.....	3
1.3. Características.....	6
1.4. Elementos.....	7
1.4.1 Elementos personales.....	7
1.4.2 Elementos reales.....	11
1.4.3 Elementos formales.....	14
1.5. Obligaciones.....	15
1.5.1 Obligaciones del arrendador.....	15
1.5.2 Obligaciones del arrendatario.....	23
1.6. El subarrendamiento.....	29
1.7. Modos de terminación del arrendamiento.....	37

CAPÍTULO II

LOS TERCEROS Y TERCERISTAS EN EL PROCESO.

2.1. Sujetos procesales.....	44
2.1.1. El juzgador.....	46
2.1.2. Las partes que intervienen en un proceso.....	47
2.2. Los terceros.....	50
2.2.1. Los terceros que intervienen en un juicio sin tener interés jurídico alguno.....	51
2.2.2. Los terceros que intervienen en un juicio con un interés jurídico de por medio.....	52
2.2.2.1 Los terceros que son llamados a juicio.....	52
2.2.2.1.1 Los terceros llamados en evicción.....	53
2.2.2.1.2 El tercero llamado en garantía.....	54
2.2.2.1.3 El tercero llamado por cualquier razón.....	55
2.2.2.2 Terceros que acuden a juicio por interés jurídico.....	55
2.2.2.2.1 Los terceristas.....	55
2.2.2.2.2. Las tercerías.....	56
2.2.2.2.2.1 La tercería coadyuvante.....	57
2.2.2.2.2.2 La tercería excluyente de dominio.....	60
2.2.2.2.2.3 El tercerista excluyente de preferencia.....	61

CAPÍTULO III

LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

3.1. Fase postulatoria.....	63
3.1.1. Demanda.....	64
3.1.2. Emplazamiento.....	70

3.1.3. Contestación a la demanda.....	73
3.2. Fase probatoria.....	77
3.2.1 Prueba.....	77
3.2.2. Ofrecimiento de pruebas.....	79
3.2.3. Admisión de pruebas.....	90
3.2.4 Preparación de pruebas.....	94
3.2.5. Desahogo de las pruebas.....	96
3.3. Fase preconclusiva.....	105
3.3.1. Alegatos.....	105
3.3.2. Conclusiones.....	107
3.4. Etapa de juicio.....	109
3.4.1 Sentencia.....	109
3.4.1.1 Elementos de la sentencia.....	110
3.4.1.1.1. Elementos o requisitos formales de la sentencia.....	110
3.4.1.1.2. Elementos o requisitos sustanciales de la sentencia.....	111
3.4.1.2. Sistema de valoración de las pruebas.....	114
3.4.1.3. Sistema de valoración de las pruebas que adopta nuestro sistema procesal	115
3.4.1.4. Clases de sentencias.....	116
3.5. Fase impugnativa.....	118
3.5.1. Medios de impugnación.....	120
3.5.2. Clasificación de los medios de impugnación.....	120
3.5.3. Distinción entre medios de impugnación y recursos.....	124
3.5.4. Figuras jurídicas que se confunden como medios de impugnación.....	124
3.5.5. Recursos.....	126
3.5.5.1. Revocación.....	127
3.5.5.1.1 Lineamientos para interponer el recurso de revocación.....	128
3.5.5.2. Apelación.....	129
3.5.5.2.1. El objeto de la apelación.....	130
3.5.5.2.2. Requisitos de procedibilidad de la apelación.....	130

3.5.5.2.3. Procedimiento del recurso de apelación en las controversias de arrendamiento inmobiliario.....	131
3.5.5.3 Queja.....	133
3.5.5.3.1. Resoluciones que combate el recurso de queja.....	134
3.5.5.3.2 El objeto de la queja.....	134
3.5.5.3.3. Procedimiento del recurso de queja.....	135
3.6. Fase ejecutiva.....	135
3.6.1. Ejecución.....	136
3.6.2. Clases de ejecución.....	137
3.6.2.1. Ejecución voluntaria.....	137
3.6.2.1.1 Ejecución voluntaria en materia de arrendamiento inmobiliario.....	137
3.6.2.2. Ejecución forzosa.....	138
3.6.2.2.1 Presupuestos de la ejecución forzada.....	140
3.6.2.2.2. Vía de apremio.....	145
3.6.2.2.3. Ejecución forzosa en materia de arrendamiento inmobiliario.....	146

CAPÍTULO IV

ADICIÓN A LA REGULACIÓN DEL JUICIO DE CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO LA TERCERÍA EXCLUYENTE DE DERECHOS

4.1. Definición de tercería excluyente de derechos.....	163
4.2. Supuestos en los que surge la tercería excluyente de derechos en materia de arrendamiento inmobiliario.....	165
4.2.1. Ejemplos de problemas que se suscitan en la práctica cuando un tercero busca excluir los derechos de la parte actora en un juicio de controversias de arrendamiento inmobiliario.....	166

4.2.2. Ejemplos de problemas que se suscitan cuando un tercero busca excluir los derechos de la parte demandada en un juicio de controversias de arrendamiento inmobiliario.....	167
4.2.2.1. Causahabientes.....	168
4.3. Defectos de los procedimientos actuales cuando un sujeto busca excluir los derechos de alguna de las partes.....	174
4.4 Propuesta para adicionar a la regulación del juicio de controversias de arrendamiento inmobiliario la tercería excluyente de derechos.....	174

Conclusiones

Bibliografía

INTRODUCCIÓN

El trinomio fundamental del proceso se encuentra formado por tres sujetos denominados: Juez, Actor y Demandado; en un juicio, la función de los sujetos antes citados, se esquematiza en un triangulo en donde el vértice se encuentra ocupado por el Juez y las partes están en el mismo plano.

Sin embargo en el desenvolvimiento de todo proceso existen otros sujetos que pueden intervenir en el mismo *sin tener algún interés jurídico*; como pueden ser el Ministerio Público, los peritos, los testigos, los abogados, entre otros.

Más aún, en el transcurso del proceso también pueden intervenir otros sujetos que *si tengan un interés jurídico* de por medio o porque se supone que lo tienen, a dichos sujetos se les denomina ya sea terceros o terceristas; y de acuerdo a la doctrina se les clasifica de la siguiente forma:

Los terceros, son aquellos sujetos que acuden a juicio, toda vez que son llamados al mismo para que les pare perjuicio los efectos de la sentencia que se dicte en el mismo, la doctrina los ha clasificado en terceros llamados en evicción, terceros llamados en garantía y los terceros llamados por cualquier otra razón.

Los terceristas son aquellos que intervienen en un juicio teniendo un interés jurídico de por medio y los ha clasificado la doctrina en el tercerista excluyente de dominio, el de preferencia y el coadyuvante; omitiendo a la tercería excluyente de derechos y no porque no exista dicha figura en nuestro ordenamiento jurídico, toda vez que tiene su fundamento legal en el artículo 23 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sino por el simple hecho de que la mayoría de los abogados la desconocen.

En virtud del desconocimiento de dicha figura jurídica, se tiende a no ser aplicada en los juicios de arrendamiento inmobiliario, a pesar de que la misma

surge con gran frecuencia, tal como lo apreciaremos en las siguientes líneas.

Ahora bien, al describir a los sujetos que celebran un contrato de arrendamiento inmobiliario, automáticamente pensamos que el arrendador es el dueño del inmueble arrendado o que posiblemente tiene autorización del dueño para arrendarlo y que el arrendatario es el sujeto que va a hacer uso del bien arrendado; sin embargo, frecuentemente observamos casos en los cuales el arrendador no es el dueño del inmueble a arrendar ni mucho menos tiene permiso del dueño para hacerlo y respecto al arrendatario podemos decir que éste no siempre es el que ostenta la posesión del bien arrendado, puesto que puede darse el caso de que éste fallezca, se divorcie, y como consecuencia de lo anterior quien detenta la posesión es un sujeto extraño a la relación contractual.

Aquel sujeto extraño en un juicio de arrendamiento inmobiliario, quien se presenta al mismo, con el objeto de excluir los derechos ya sea del actor o del demandado para legitimarse y poder actuar en el mismo, se le denomina tercerista excluyente de derechos.

Cuando los sujetos extraños a la relación contractual buscan ser legitimados en un juicio de arrendamiento inmobiliario para hacer valer sus derechos, lo hacen de diversas formas, es decir si buscan excluir los derechos del arrendador promueven ya sea confusión, subrogación, sustanciación, etc; y si su pretensión es excluir los derechos del arrendatario promueven causahabencia, amparos, etc; más nunca promueven incidente de tercería excluyente de derechos, como consecuencia en muchos de los casos no se les legitima en el juicio y no pueden intervenir en el mismo.

Por las razones antes vertidas, surgió la inquietud del presente trabajo, que tiene por objeto proponer que se reconozca y se aplique la figura de la tercería excluyente de derechos en materia de arrendamiento inmobiliario, toda vez que en nuestra opinión, dicha figura jurídica puede ayudar a que los juicios

en materia de arrendamiento sean más ágiles y con menos obstáculos, ya que recordemos que los mismos son conocidos como juicios especiales , en virtud de que son de tramitación rápida.

El análisis de esta institución se divide en cuatro capítulos que a continuación se narran:

En el capítulo primero podemos apreciar todo lo perteneciente al contrato de arrendamiento inmobiliario, esto es, conceptos, clasificación, características, elementos, obligaciones de los contratantes, formas de terminación del contrato de arrendamiento, así como también jurisprudencia.

Por lo que respecta al capítulo segundo del presente trabajo, en el mismo realizamos un breve pero no menos importante bosquejo respecto de todos aquellos sujetos que intervienen en un proceso, relacionándoles de acuerdo a la intervención que los mismos tienen en el juicio, es decir, comentamos respecto del juzgador, de las partes, de los terceros y de los terceristas.

No puede pasar desapercibido el capítulo tercero, en virtud de que el mismo contiene todo lo relativo a las controversias de arrendamiento inmobiliario, es decir, las etapas procesales del juicio en comento, a saber, fase postulatoria, fase probatoria, fase preconclusiva, etapa de juicio, fase impugnativa y la fase ejecutiva.

Y por último, el capítulo cuarto mismo que se encuentra impregnado de nuestra propuesta, en tal sentido abarca todo lo relacionado a la tercería excluyente de derechos, a los problemas que se suscitan cuando surge dicha figura en los juicios de arrendamiento inmobiliario y a las soluciones que en nuestra humilde opinión pueden solucionarlos.

CAPÍTULO I.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

1.1. Definición

El término arrendamiento deriva de la etimología latina ar por ad, acción; reddere, volver; de re, segunda vez y dere, tema frecuentativo de dar; tiene tres acepciones diferentes: a) acción de arrendar, b) contrato por el cual se arrienda, y c) precio en el que se arrienda. El maestro Eduardo J. Couture ¹ establece que la etimología del término arrendamiento proviene del sustantivo formado del verbo arrendar, probablemente según el modelo del francés arrentement, ya usado en el siglo XII, mientras que el postverbal castellano original es arriendo. El verbo arrendar proviene según algunos autores del catalán renda, por renta, pero el hecho es que en castellano se encuentra renda documentado mucho antes que renta, y por otra parte el desarrollo de renda es más normal en castellano que el de renta, por lo cual no es necesario pensar en un préstamo del Catalán. Tanto renda como renta proceden del latín vulgar *rendita, propiamente lo que se recibe de vuelta, retribución, del verbo *rendere, latín clásico reddo, -ere devolver retribuir (re- y do, dare “dar”). El Diccionario de la Lengua Española indica que la palabra arrendamiento tiene tres acepciones diferentes: 1. Acción de arrendar, 2. Contrato por el cual se arrienda, y 3. Precio en que se arrienda.

Por lo que respecta al Código Civil del Distrito Federal, en su artículo 2398 precisa el arrendamiento en los siguientes términos: Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El maestro Ramón Sánchez Medal ² critica la redacción del artículo

¹ J. COUTURE, Eduardo, Vocabulario Jurídico, sexta reimpresión, Depalma, Buenos Aires, 1997. Página 10.

² SÁNCHEZ Medal, Ramón, De los Contratos Civiles, Porrúa, México, 1999. Páginas 233 y 234.

antes citado al utilizar el verbo conceder, toda vez que señala que este verbo indica una acción instantánea propia de la compraventa por el contrario el arrendamiento es de trato sucesivo razón por la cual define al contrato de arrendamiento como un contrato por el que el arrendador se obliga a suministrar o proporcionar el goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un precio cierto.

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

El Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo señala que: “Hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y otra, al pago de un precio cierto por ese uso o goce”.⁴

Más el jurista Miguel Ángel Zamora y Valencia nos da el concepto de la siguiente forma: “El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso o goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación, un precio cierto.”⁵

El catedrático Eduardo J. Couture en su Vocabulario Jurídico dice que el arrendamiento es un “Contrato consensual, sinalagmático, conmutativo, mediante el cual una parte, el arrendador, se obliga a asegurar el uso o goce de una cosa, por un tiempo, y la otra, el arrendatario, a pagar un precio en dinero o en frutos de la misma cosa.”⁶

De las definiciones antes citadas podemos concluir que el arrendamiento es un contrato por medio del cual una persona denominada arrendador se obliga a proporcionar el uso o goce temporal de un bien a

³ TREVIÑO García, Ricardo, Los Contratos Civiles y sus Generalidades, sexta edición, McGRAW-HILL, México, 2002. Página 251.

⁴ PÉREZ Fernández del Castillo, Bernardo Contratos Civiles, Porrúa , México, Distrito Federal, 2004, página. 183.

⁵ ZAMORA y Valencia , Miguel Ángel, Los Contratos Civiles, cuarta edición, Porrúa , México, Distrito Federal, 1992. Página 155.

⁶ COUTURE, Eduardo, Vocabulario Jurídico, Op. Cit. Página 110.

otra persona denominada arrendatario quien se obliga a pagar un precio cierto como contraprestación.

1.2. Clasificación

La doctrina ⁽⁷⁾ ha clasificado al arrendamiento en: arrendamiento mercantil, civil y administrativo.

El arrendamiento mercantil surge cuando recae sobre muebles con propósito de especulación comercial, al efecto el artículo 75 fracción I del Código de Comercio establece que: “La ley reputa actos de comercio: I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos, muebles o mercaderías, sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados”.

El arrendamiento civil surge cuando se refiere a inmuebles, aún cuando se celebre con el propósito de especulación comercial siempre será civil o bienes muebles siempre y cuando no tengan como finalidad una especulación o lucro. A este respecto resultan aplicables los siguientes criterios jurisprudenciales que a la letra establecen lo siguiente:

No. Registro: 195,887; Tesis aislada; Materia(s): Civil; Novena Época; Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito; Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta: Tomo: VIII, Julio de 1998; Tesis: III.3o.C.48 C; Página: 340

ARRENDAMIENTO DE LOCALES COMERCIALES. NATURALEZA CIVIL DEL CONTRATO (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE JALISCO).La naturaleza civil del arrendamiento se define en el artículo 2316 del Código Civil de Jalisco, y no se altera por el solo hecho de que los contratantes sean comerciantes y el inmueble se dedique a una actividad de esa índole, ya que el

⁷ SÁNCHEZ Medal, Ramón., *De los Contratos Civiles*, Op. Cit. Página 237. TREVIÑO García, Ricardo, *Los Contratos Civiles y sus Generalidades* Op. Cit. Página 253. PÉREZ Fernández del Castillo, Bernardo, *Contratos Civiles*, Op. Cit. Página 185.

contrato puede ser considerado como acto de comercio únicamente cuando se realiza con fines de especulación comercial en los que se involucra su objeto, de ahí que tratándose de contratos que no revisten esas características, las diferencias que de ellos se originen deberán ventilarse conforme a la ley civil. Si bien el artículo 75 del Código de Comercio, es enunciativo de los actos de comercio y en su fracción XXIV abre la posibilidad de reconocer como tal cualquiera que sea de naturaleza análoga a los que ejemplifica en las fracciones restantes, por disposición expresa de la fracción XXI de dicho precepto quedan excluidos aquellos que sean de naturaleza esencialmente civil, sin que represente obstáculo para sostener lo anterior el contenido de los artículos 78 y 1050 de la ley en cita, ya que ambas disposiciones, cuando confieren cierta liberalidad a las partes para obligarse en los términos que quieran hacerlo y ventilar sus controversias a la luz de la ley mercantil si el contrato es de esa naturaleza para una de ellas y para la otra civil, presuponen que se trata de convenciones mercantiles.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

Amparo directo 1260/96. María del Carmen Ascencio Pérez. 21 de noviembre de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: María de los Ángeles E. Chavira Martínez. Secretario: Salvador Murguía Munguía.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Tomo XII, agosto de 1993, tesis III.1o.C.85 C, página 350, de rubro: "ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, NATURALEZA CIVIL DEL CONTRATO DE."

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES, NATURALEZA CIVIL

DEL CONTRATO DE. No sólo el Código Civil, al regular la hipótesis del arrendamiento de locales destinados al comercio, establece de manera expresa el carácter civil del contrato, pues ese carácter también se desprende de la fracción I, del artículo 75, del Código de Comercio, que reputa mercantiles únicamente los alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos muebles o mercaderías, sin comprender el arrendamiento de inmuebles; y la fracción II del mismo artículo, que se refiere a inmuebles, sólo menciona las compras y ventas de ésta clase de bienes, cuando se hagan con el propósito de especulación mercantil, sin incluir los arrendamientos de fincas o bienes raíces. Por tanto, al no haber sido calificados estos últimos actos como de comercio, por la Ley Mercantil, se evidencia el propósito del legislador sobre este particular. No puede argumentarse en contra de lo expuesto, aduciendo el texto de las fracciones XX y XXI del artículo 75 citado, pues aunque es cierto que en principio se presumen mercantiles las operaciones entre comerciantes, expresamente se exceptúan los casos en que derivan de una causa extraña al comercio, o sean de naturaleza esencialmente civil.

3a. Amparo civil directo 4715/49. Montes Luis R. 25 de enero de 1950. Unanimidad de cuatro votos. El Ministro Roque Estrada no estuvo presente por las razones que constan en el acta del día. Ponente: Hilario Medina

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época. Tomo CIII. Pág. 754. Tesis Aislada.

El arrendamiento administrativo se da cuando los bienes objeto del contrato, pertenecen a la Federación, a los Estados y a los Municipios, y conforme al artículo 2411 del Código Civil, estos contratos se sujetará a las

disposiciones del derecho administrativo y solo en forma supletoria a las disposiciones de ese Código.

1.3. Características

Según la opinión de Ricardo Treviño García;⁸) las características de los contratos de arrendamiento son las siguientes:

A. **Traslativo se uso:** En virtud de que el objetivo principal es, como lo dice el artículo que lo define, transferir de manera temporal el uso o goce de una cosa.

B. **Principal:** Es un contrato principal porque no depende de ningún otro contrato.

C. **Bilateral:** Porque hay derechos y obligaciones recíprocos. Por parte del arrendador la principal obligación es conceder el uso o goce y, por parte del arrendatario, pagar un precio cierto y determinado.

D. **Oneroso:** En virtud de que hay provechos y gravámenes para ambas partes. El provecho que recibe el arrendador, cuando se le paga un precio cierto y determinado, reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y, a la inversa, el provecho que obtiene el arrendatario por el uso o goce de la cosa, reporta el gravamen de pagar un precio cierto y determinado. El arrendamiento siempre es, en consecuencia, un contrato oneroso.

E. **Consensual en oposición a real:** Puesto que es suficiente el solo consentimiento de las partes para la existencia del contrato, no se necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento.

F. **Formal:** El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador (artículo 2406 del Código Civil para el Distrito Federal).

G. **De tracto sucesivo:** El arrendamiento, por su propia naturaleza, prolonga sus efectos a través del tiempo. No se puede concebir el

⁸ TREVIÑO García, Ricardo, Los Contratos Civiles y sus Generalidades, Op. Cit. Páginas 251 y 252.

arrendamiento como un contrato instantáneo.

H. **Conmutativo:** Debido a que las partes conocen la cuantía de las prestaciones desde el momento de su celebración.

1.4. Elementos

Según el diccionario de la lengua española los elementos son la parte integrante de algo, así como también son cada uno de los componentes de un conjunto.

De la definición de arrendamiento que plasmé en el presente trabajo se desprenden los siguientes elementos: A) las partes: a) el arrendador, b) el arrendatario; B) la cosa arrendada; C) las obligaciones de las partes, D) el precio cierto, y E) el tiempo cierto, a continuación desarrollaremos los citados elementos en tres incisos a saber 4.1 Elementos personales, 4.2 Elementos reales y 4.3 Elementos formales.

1.4.1 Elementos personales

Las partes que intervienen son el arrendador, que da la cosa en arrendamiento; y el arrendatario, quien recibe la cosa arrendada y paga un precio cierto por la misma. Se debe distinguir en este estudio la capacidad del arrendador, de la capacidad del arrendatario.

La capacidad como elemento de validez en el contrato de arrendamiento ésta se entiende en dos sentidos: a) la capacidad de ejercicio, y b) la capacidad particular de contratación ya sea como arrendador o como arrendatario.

Por lo que respecta a la capacidad del arrendador:

El arrendador requiere de una capacidad general y además de una capacidad especial de poder disponer del uso o goce de la cosa, ya sea porque fuere titular de un derecho que le dé tal facultad, porque esté autorizado por aquél que tenga tal disponibilidad o por que lo establezca la

ley.

Lo anterior se desprende del artículo 2401 del Código Civil para el Distrito Federal que dispone lo siguiente: "El que no fuere dueño del bien, podrá arrendarlo si tiene facultad de celebrar este contrato, por autorización expresa del dueño o por disposición de la ley".

En relación a tal capacidad de ejercicio del arrendador, el jurista Rojina Villegas⁹ afirma: tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos. Aclara nuestro autor que tal autorización puede ser conferida por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real, o por autorización expresa de la ley.

Por lo antes expuesto se deduce que las personas que se encuentran facultadas para celebrar contratos de arrendamiento son el propietario, los que disponga la ley y a los que autorice expresamente el dueño del bien a arrendar, mismos que explico en las siguientes líneas.

a. El propietario del bien a arrendar puede fungir como Arrendador, en virtud de que tiene el derecho o la facultad de poseer y disponer del mismo, dentro de los límites legales.

Es preciso destacar que para celebrar un contrato de arrendamiento el Arrendador puede ser propietario o no del bien objeto del arrendamiento; toda vez que no se transmite la propiedad de la cosa, por lo que no necesita ser propietario de la cosa arrendada; solo transmite el uso o goce, siendo que todos aquellos que tienen el derecho de administrar la cosa pueden darla en arrendamiento. En virtud de lo anterior el carácter de Arrendador puede recaer en algún sujeto que por autorización expresa del dueño o por disposición de la ley se faculte para poder celebrar tal contrato.

b. Por disposición de ley pueden celebrar contrato de arrendamiento las siguientes:

I. Los que ejercen la patria potestad pueden arrendar los bienes de quienes están sujetos a ella, siempre que la duración del contrato no

⁹ ROJINA Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Contratos, Tomo III, cuarta edición, editorial Porrúa , México 1970, página 64.

exceda de cinco años y no puedan recibir anticipos de rentas por más de dos años (artículo 436 del Código Civil para el Distrito Federal).

II. El tutor no puede dar en arrendamiento los bienes del incapacitado, por más de cinco años, sino en caso de necesidad o utilidad, previos el consentimiento del curador y la autorización judicial, y además será nula toda anticipación de renta o alquileres por más de dos años. (artículos 573 y 574 del Código Civil para el Distrito Federal).

III. El representante del ausente es el legítimo administrador de los bienes de éste y tiene respecto de ellos, las mismas obligaciones, facultades y restricciones que los tutores (artículo 660 del Código Civil para el Distrito Federal).

IV. El usufructuario puede arrendar su derecho de usufructo; pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo (artículo 1002 del Código Civil para el Distrito Federal).

V. El albacea sólo puede dar en arrendamiento hasta por un año los bienes de la herencia. Para arrendarlos por mayor tiempo, necesita del consentimiento de los herederos o de los legatarios en su caso (artículo 1721 del Código Civil para el Distrito Federal).

VI. El depositario tendrá el carácter de administrador con facultad para contratar arrendamientos (artículo 553 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

c. Por autorización del dueño pueden celebrar contrato de arrendamiento las siguientes:

I. El copropietario solo puede arrendar la cosa indivisa con consentimiento de los otros copropietarios (artículo 2403 del Código Civil para el Distrito Federal).

II. El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios (artículo 2480 del Código Civil para el Distrito Federal).

III. Sin permiso del comodante no puede el comodatario conceder a

un tercero el uso de la cosa entregada en comodato (artículo 2500 del Código Civil para el Distrito Federal).

IV. Por autorización del dueño pueden celebrar contrato de arrendamiento los apoderados generales para actos de administración o para actos de dominio (artículo 2554 del Código Civil para el Distrito Federal).

V. El aparcerero podrá arrendar solo con autorización del dueño (artículo del Código Civil para el Distrito Federal).

Tal como lo he reiterado, el carácter de arrendador no es exclusivo del propietario del bien objeto del arrendamiento, toda vez que el arrendador en un juicio de arrendamiento no está obligado a probar su propiedad sobre el inmueble, pues basta que exista el contrato y la calidad de arrendador para que prospere la acción ejercitada, por lo tanto al escrito inicial de demanda no se necesita acompañar documento probatorio de la propiedad ni de que el dueño ha conferido al arrendador facultad para arrendar, ya que la acción derivada de un contrato de arrendamiento no es real sino personal, y por consecuencia el que la ejercite no necesita demostrar el dominio ni el derecho real y otro alguno, sobre la cosa arrendada.

En relación al arrendatario sólo requiere la capacidad general para celebrar este tipo de contrato; existiendo excepciones que de manera expresa la ley les prohíba ser arrendatarios como lo son:

I. Se prohíbe a los Magistrados, a los Jueces y a cualesquiera otros empleados públicos, tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan. (artículo 2404 del Código Civil para el Distrito Federal).

II. Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos, tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren. (artículo 2405 del Código Civil para el Distrito Federal).

III. Ni con licencia judicial, ni en almoneda o fuera de ella puede el

tutor comprar o arrendar los bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos, para sí, sus ascendientes, su cónyuge, hijos o hermanos por consanguinidad o afinidad. Si lo hiciere, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva.(artículo 569 del Código Civil para el Distrito Federal).

1.4.2 Elementos reales

Los elementos reales de los contratos de arrendamiento son la cosa y el precio.

Sobre la cosa objeto de arrendamiento el artículo 2400 del Código Civil establece: Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

En principio general todos los bienes pueden ser objeto de un contrato de arrendamiento; y sus excepciones son que no pueden ser objeto de este contrato los derechos estrictamente personales, los bienes que expresamente la ley prohíbe y los que sean consumibles en su primer uso.

Además la cosa objeto del arrendamiento debe reunir los requisitos que señala el artículo 1825 del Código Civil esto es que exista en la naturaleza, que sea determinada o determinable en cuanto a su especie y que esté en el comercio. Las cosas futuras sí pueden ser objeto de arrendamiento.

Respecto al precio, éste es tratado en el artículo 2399 del Código Civil, el cual establece: “La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”

Del artículo antes citado se desprende que la renta o el precio debe ser cierto o determinado esto se refiere a que deben ser cosas corpóreas, por lo tanto no se puede pagar con servicios sino con dinero, o con

cualquier otra cosa material siempre y cuando estos sean ciertos y determinables al momento de efectuarse al pago.

Existe una excepción toda vez que el artículo 2448 del Código Civil señala que en las fincas urbanas destinadas a la habitación el precio debe efectuarse en Moneda Nacional, esto es que para los arrendamientos de casa habitación el pago será exclusivamente en dinero y para mayor especificación en Moneda Nacional.

Luego entonces en la Ley Monetaria en su artículo 8 establece que solamente la Moneda Nacional tiene curso legal en la República. Más en la práctica se da que los contratantes convienen que el pago sea en moneda extranjera. Sin embargo en aquellos actos jurídicos que se hayan convenido en moneda extranjera, el arrendatario podrá liberarse de la obligación pagando el equivalente en Moneda Nacional al tipo de cambio vigente a la fecha en que se deba realizar el pago del alquiler.

El pago de la renta para que sea valido, es decir que produzca sus efectos debe reunir determinados requisitos, como son los siguientes:

1. El pago de la renta puede efectuarse en dinero o en cualquier otra cosa material siempre y cuando esta sea cierta y determinada al momento de efectuarse al pago; con la excepción de los arrendamientos de casa habitación toda vez que el pago deberá efectuarse en Moneda Nacional; es decir solamente la renta podrá pagarse en dinero.

2. El precio de la renta podrá solamente incrementarse anualmente en un 10% de la renta pactada como renta mensual siempre y cuando que la renta mensual no exceda de 150 salarios mínimos generales vigentes en el Distrito Federal

3. En el contrato de arrendamiento debe estipularse el domicilio en donde el arrendatario deberá pagar la renta, más en el supuesto de que se omitiera tal dato la ley establece que el domicilio para pagar la renta será en la casa del arrendatario artículo 2427 del Código Civil para el Distrito Federal.

4. El pago de la renta deberá efectuarse en los plazos establecidos

por las partes, pero en ausencia de convenio, debe pagarse por meses vencidos. El referido pago podrá hacerse en una sola exhibición, o bien en una cantidad periódica, según lo establezcan los contratantes.

5. Las personas que están facultadas para recibir el pago de las rentas son:

I. El arrendador podrá recibir el pago de la renta.

II. Aquellas personas que el arrendador les otorgue un poder general para actos de administración o para actos de dominio; podrán cobrar la renta toda vez que en dicho poder se otorgan facultades de dueños, tanto en lo relativo a los bienes, como para hacer toda clase de gestiones, a fin de defenderlos.

III. El propietario del bien objeto del contrato; en la práctica sucede a menudo que los arrendadores no son los propietarios del bien arrendado y que no cuentan con autorización del propietario para dar en arrendamiento dicho bien, por lo tanto cuando el propietario tiene conocimiento de tal situación; puede solicitar al arrendatario que el pago de las rentas se las efectúen a él.

6. Las personas que están facultadas para realizar el pago de las rentas son:

I. El pago de la renta debe efectuarlo el arrendatario.

II. Más podrá realizar el pago el representante del arrendatario o;

III. Un tercero que tenga un interés jurídico en el cumplimiento de la obligación.

Es menester señalar que el arrendador o la persona autorizada para recibir el pago esta obligado a expedir recibo en el que conste la fecha, valor y periodo al que corresponde de esta forma se puede comprobar el pago efectuado.

Se debe tener presente que no se puede exigir la firma de letras de cambio o pagares como respaldo del pago de renta; si esto se llegara a hacer, los documentos no surtirían efecto alguno.

Es importante destacar que la ficha de depósito de pago realizado a

un banco no tiene el carácter de recibo de rentas, siendo necesario que el arrendatario al realizar debidamente el pago a una sucursal bancaria acuda al arrendador o a la persona autorizada para que le expida el recibo de renta correspondiente.

Como lo señale anteriormente para probar el pago de rentas es indispensable solicitar el recibo correspondiente, toda vez que de no hacerlo el arrendador podrá demandar al arrendatario por incumplimiento de pago, aunque el arrendatario se encuentre al corriente en dicho pago, más el arrendatario tiene a su favor una presunción legal que establece que cuando la deuda es de pensiones que deben satisfacerse en periodos determinados y se acredita por escrito el pago de las últimas, se presumen pagadas las anteriores, salvo prueba en contrario, artículo 2089 del Código Civil para el Distrito Federal. De igual manera existe la presunción establecida en el artículo 2448 del mismo código que establece que: 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:

1.4.3 Elementos formales

Tal como lo manifesté anteriormente en las características del contrato en comento; dicho contrato es formal, luego entonces debe celebrarse por escrito, imputándose la falta de esta formalidad al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que éstos sean consecuencia directa de aquella omisión. Artículo 244 F del Código Civil para el Distrito Federal.

En el supuesto de que el contrato de arrendamiento no se haya celebrado en la forma exigida por la ley esto no dará a la nulidad absoluta

del contrato en comento; por lo tanto cualquiera de las partes podrá solicitar dicha formalidad a través de medios preparatorios a juicio o en su caso a través en un juicio de controversias de arrendamiento.

1.5. Obligaciones

El diccionario de la lengua española define a las obligaciones como el “vinculo que sujeta a hacer o abstenerse de hacer algo, establecido por precepto de ley, por voluntario otorgamiento o por derivación recta de ciertos actos”

En la opinión de Couture las obligaciones son “el aspecto pasivo de la relación jurídica; situación por virtud de la cual una persona llamada deudor se halla comprometida a hacer u omitir algo al respecto de otra llamada acreedor”.¹⁰

Para el maestro Joaquín Martínez Alfaro las obligaciones son “una relación de naturaleza jurídica entre dos personas, llamadas deudor y acreedor, por la cual el deudor se encuentra en la necesidad jurídica de ejecutar una prestación a favor del acreedor, quien a su vez está facultado para recibir la prestación en su favor”¹¹

En opinión de la suscrita la obligación es el vínculo jurídico entre el titular de un derecho (acreedor) y la persona que tiene el deber de realizar una determinada prestación (deudor).

1.5.1 Obligaciones del arrendador

Son obligaciones del arrendador aunque no se haya pactado expresamente de conformidad con el artículo 2412 las siguientes:

I. Entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo

¹⁰ COUTURE, Eduardo , Vocabulario Jurídico, Op. Cit. Página 428.

¹¹ MARTÍNEZ Alfaro, Joaquín. Teoría de las Obligaciones. Porrúa. México 2001. Página 1.

convenido expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble. De lo anterior se desprende que la principal obligación del arrendador es transmitir el bien objeto del contrato de arrendamiento en forma temporal; y en condiciones de servir para el fin destinado; luego entonces se entiende que la transmisión del bien es con el objeto de que el arrendatario lo use y goce conforme a lo convenido o a su propia naturaleza del bien.

En el supuesto de que las partes no convinieran respecto del tiempo, lugar y modo de entrega del bien objeto del contrato de arrendamiento; se seguirán las reglas generales establecidas en la Ley de la materia; verbigracia:

*Cuando no se señaló fecha para la entrega del bien; el arrendatario podrá requerir el arrendador la entrega inmediata.

*En relación al modo de entregar la cosa, el arrendador deberá realizar la entrega de la cosa con todas sus pertenencias y en el estado de servir para el uso convenido o para lo que este destinada según su naturaleza; más es valido el pacto expreso por el cual el arrendatario acepte recibir la cosa en el estado en que se encuentra y que el mismo tome a su cargo todas las mejoras que se requieran para que la misma se encuentre en condiciones de servir; en la práctica se da mucho tal situación.

*En el supuesto de que llegara a haber gastos de entrega estos corren a cargo del arrendatario.

*En el caso de que no se hubiera señalado lugar para la entrega del bien; tratándose de bienes muebles; éstos deben ser entregados en el domicilio del arrendador y si el bien es inmueble, en el lugar de su ubicación.

En opinión del maestro Ramón Sánchez Medal “la entrega puede ser real o virtual, en razón de que el arrendatario puede hallarse ya en posesión de la cosa, o bien puede el mismo arrendatario provisto de un mandato del arrendador, haber tomado a su cargo el desalojo de un tercero ocupante de

la cosa.”¹²

II. A conservar la cosa arrendada en buen estado, salvo el deterioro normal del uso que sufra el inmueble durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; así como, las obras de mantenimiento para la conservación, funcionalidad y seguridad del inmueble; esta fracción hace referencia únicamente a bienes inmuebles deduciendo que el arrendador esta obligado con el arrendatario durante el tiempo que tenga vigencia el contrato de arrendamiento; ha realizar todas las mejoras que sean necesarias al bien inmueble, únicamente para el efecto de que el bien cumpla con el fin determinado es decir el arrendatario no podrá obligar al arrendador a realizar obras de ornamento al inmueble. En el tiempo que el arrendador realice las mejores, si el arrendatario se ve impedido para usar el bien; mientras dure tal impedimento no causara renta, pero si el impedimento dura más de dos meses el arrendatario podrá solicitar la rescisión del Contrato.

En apoyo a lo anterior cito las siguientes tesis:

ARRENDADOR, OBLIGACIONES DEL. El arrendador no cumple su obligación, ni cesan sus deberes, por el hecho de entregar la finca en estado aparente y transitorio de servir al arrendatario, sino que está obligado a mantener y conservar ese estado de utilidad, en términos de que realmente sirve para el objeto a que está destinado, por su naturaleza o por el contrato, y por todo el tiempo que éste debe durar.

3a. TOMO XXXV. Pág. 1807. González José María.- 1o. de agosto de 1932. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Epoca. Tomo XXXV. Pág. 1807. Tesis Aislada.

ARRENDAMIENTO, Aunque no haya pacto expreso, el arrendador está obligado a entregar al arrendatario, la finca arrendada, con

¹² SÁNCHEZ Medal, Ramón, De los Contratos Civiles, Op. Cit. Página 251.

todas sus pertenencias, en estado de servir para el uso convenido; y no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviese destinada; y a conservar la casa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones necesarias de lo anterior se deduce que el arrendador no cumple con su obligación ni cesan sus deberes, por el hecho de entregar la finca en estado aparente y transitorio de servir al arrendatario, sino que está obligado a mantener y conservar ese estado de utilidad en términos de que realmente sirva para el objeto a que está destinada, por su naturaleza o por el contrario, y por todo el tiempo que éste deba durar. Es sólo hecho de que el arrendatario haya recibido la finca, empleándola por algún período de tiempo, para el fin que se propuso, no puede dejar demostrada la utilidad de la finca y la satisfacción de todas las obligaciones inherentes al arrendador, si con posterioridad a dicha entrega, se descubre que no llena los requisitos necesarios para su objeto, por razón de los vicios ocultos. En caso de tales, la acción del arrendatario para pedir la rescisión del contrato, no se extingue a los seis meses contados desde la entrega de la cosa.

3a TOMO XXXI, Pág. 2594. Moral Luis.- 29 de abril de 1931. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Epoca. Tomo XXXI. Pág. 2594. Tesis Aislada.

III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; es decir que el arrendador al conceder el uso o goce temporal del bien, éste no puede realizar actos que impidan el uso del mismo mientras dure la vigencia del contrato o hasta que haya una sentencia ejecutoriada que ordene la desocupación del inmueble al arrendatario; salvo de que se trate

de reparaciones o mejoras del bien.

IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; en relación al significado de uso y goce el Diccionario de la Lengua Española los define de la siguiente manera:

***Usar:** hacer servir una cosa para algo.

***Gozar:** Tener y poseer algo útil y agradable

De tal manera que el arrendador esta obligado a darle seguridad y certeza al arrendatario con relación a la tenencia y posesión del bien y hacerlo servir conforme a su propia naturaleza; en el tiempo que tenga vigencia el contrato.

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

El maestro Joaquín Martínez Alfaro define a los vicios ocultos o redhibitorios como: “Los defectos internos de la cosa, de difícil percepción, anteriores a su adquisición, que la hacen impropia para su uso convenido o para aquel al que esta destinada por su naturaleza, pues impiden o disminuyan su uso, por lo que de haberlos conocido el adquirente no hubiera adquirido la cosa o lo hubiera hecho por un precio menor.”¹³

De la definición se desprende los siguientes supuestos en los que el arrendador tiene que responder por daños y perjuicios al arrendatario:

a) En caso de que el arrendatario tuviera conocimiento de los vicios ocultos del bien antes de celebrar el contrato de arrendamiento, no serian vicios ocultos; por tanto se entendería que el arrendatario acepto el bien con todos y sus defectos; siendo menester señalar que el arrendador tendría que probar que el inquilino tenía dicho conocimiento. Existe una excepción a lo manifestado en el presente inciso; misma que señalare en el siguiente inciso.

b) Cuando el objeto de un contrato de arrendamiento sea un bien inmueble, la Ley establece que éstos deben de reunir condiciones de higiene y salubridad necesarias para la habitabilidad del inmueble, puesto

¹³ MARTÍNEZ Alfaro, Joaquín, Teoría de las Obligaciones, Op. Cit. Página 332.

que en caso de no reunir tales condiciones se le aplicarán las sanciones procedentes al arrendador; esto es que a pesar de que el arrendatario tuviera conocimiento y aceptara los defectos ocasionados por falta de higiene y salubridad, el arrendador se le sancionara para el efecto de que realice las mejoras necesarias y pague daños y perjuicios al inquilino ó se le condene a la rescisión del contrato de arrendamiento y pague daños y perjuicios al arrendatario según la prestaciones que éste demande.

c) Cuando los vicios ocultos impidan el uso convenido de la cosa arrendada o el uso que sea conforme a la naturaleza de la misma; la Ley de la materia establece que es obligación del arrendador garantizar el uso o goce de la cosa; toda vez que no tendría razón de ser la celebración del contrato de arrendamiento, si el arrendatario se viera imposibilitado para usar la cosa arrendada.

Luego entonces el arrendador debe responder de los daños y perjuicios originados como consecuencia de perturbaciones que por vías de hecho o por actos jurídicos suyos sufra el arrendatario sin tener justificación legal, en virtud de que tal conducta constituiría un hecho ilícito y por lo tanto está obligado a responder de esos daños y perjuicios que origine.

En tal sentido si el arrendador fuera vencido en juicio puede el arrendatario solicitar disminución de renta, ó rescisión del contrato de arrendamiento y el pago de daños y perjuicios.

Más existen otras obligaciones del arrendador que no se encuentran en el artículo 2412 del Código Civil para el Distrito Federal pero si se encuentran en otros artículos o en otras leyes mismas que continuación procedo a señalar.

1. Pagar el importe de las mejoras realizadas por el arrendatario; cuando se trate de mejoras útiles o urgentes por causa de fuerza mayor, o bien cuando el arrendador autorizó al arrendatario a hacerlas y se obligo a pagarlas. (Artículos 2423 y 2424 del Código Sustantivo)

2. Devolver al arrendatario saldo a favor en caso de que lo hubiere

éste deberá ser devuelto inmediatamente, a no ser de que tenga algún derecho que ejercitar contra el arrendatario. (Artículo 2422 del Código Civil).

3. Aplicar el derecho del tanto al arrendatario en el supuesto de que el arrendador decidiera enajenar el bien objeto del arrendamiento, el inquilino siempre que este al corriente en el pago de sus rentas tendrá derecho a ser preferido sobre cualquier otra adquirente. (Artículo 2448 inciso J del Código Civil).

4. El pago del impuesto predial (artículo 14 de la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal).

5. Celebrar el contrato de arrendamiento por escrito y registrarlo ante la autoridad competente del Gobierno del Distrito Federal y una vez cumplido este requisito se le entregara una copia registrada de dicho contrato.(Artículos 2406 y 2448 inciso G del Código Sustantivo).

6. Se encuentra obligado a entregar un recibo por cada mensualidad que el arrendatario pague; toda vez que 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. Artículo 2448 inciso E del Código Civil).

Es aplicable a este respecto la siguiente tesis:

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN. EL ARRENDATARIO TIENE A SU FAVOR LA PRESUNCIÓN LEGAL DE HABER PAGADO LAS RENTAS, SI EL ARRENDADOR NO LO REQUIERE DE PAGO ANTES DE QUE VENZA EL TERCER MES DE RETRASO. En el artículo 2448-E del Código Civil para el Distrito Federal actualmente 2428-E, debido a la imprecisión del numeral en la reforma de 16 de enero de 2003, históricamente se han establecido normas de orden público e interés social, que han propugnado, en la medida en que el legislador ha estimado conveniente proteger al inquilino de fincas urbanas

destinadas a la habitación, instaurando reglas para ello, porque el derecho a la vivienda es una cuestión de tal orden relevante, que debe ser objeto de resguardo, además de que los arrendatarios están en desventaja económica ante su necesidad imperiosa de tener un lugar para vivir y desarrollarse, lo que los obliga en algunos casos, a aceptar situaciones desventajosas, como sería el pago de rentas sin la entrega de recibos. Bajo esa óptica debe interpretarse el actual artículo 2428-E citado, el cual establece que "la renta debe pagarse puntualmente en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos", instituyendo la obligación del arrendador de entregar recibos por cada mensualidad que el arrendatario pague pero, además, determina que "a falta de entrega de recibos 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". Lo anterior implica una presunción legal de pago a favor del locatario, en el sentido de que si el arrendador no le entrega los recibos por más de tres meses, se entenderá que el pago ha sido efectuado, salvo que haya hecho el requerimiento correspondiente en tiempo y forma, pues no podría entenderse de otra manera que el dueño del inmueble se desentendiera de tal forma del derecho a percibir el numerario correspondiente por un lapso mayor del ahí establecido. Consecuentemente, cuando el arrendador pretenda el cobro de rentas por un lapso mayor de tres meses, debe demostrar haber requerido al inquilino antes de que culmine ese término, de lo contrario se entenderán pagadas, ante la falta de interpelación, dada la presunción legal que establece en su favor el artículo en comento.

SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. I. 6o.C.343 C Amparo directo 3826/2004. Jacqueline Vergaralope Salgado. 10 de junio de 2004. Unanimidad de votos. Ponente: Gustavo R. Parrao Rodríguez. Secretario: Abraham Mejía

Arroyo. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XXI, Marzo de 2005. Pág. 1079. Tesis Aislada.

1.5.2 Obligaciones del arrendatario

Son obligaciones del arrendatario de conformidad con el artículo 2425 las siguientes:

I. Pagar el importe de la renta en la forma y tiempo convenidos está es la obligación principal del arrendatario al celebrar el contrato de arrendamiento en virtud de que las partes se deben prestaciones recíprocas, esto es que el arrendador está obligado como ya lo señale a entregar el bien y el arrendatario a pagar un precio cierto y determinado.

Dicho pago se tendrá que hacer en el lugar, tiempo y forma pactada por las partes, en caso de que no se pacte nada al respecto se siguen las siguientes reglas:

***En cuanto al lugar debe ser la casa habitación o despacho del arrendatario.**

***En cuanto al tiempo el arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa arrendada, aún cuando el contrato se hubiese celebrado con anterioridad; tratándose de muebles, si el contrato se celebró por tiempo fijo, al vencimiento del plazo y si se celebró por lapsos, al vencimiento de cada uno de esos plazos; tratándose de bienes inmuebles destinados a la habitación, la renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos; si se trata de predios rústicos, a falta de convenio la renta debe pagarse por semestres vencidos. Si el arrendatario desea hacer pagos anticipados y el arrendatario recibirlos, el inquilino no podrá solicitar que se le hagan descuentos en la renta. Cuando el arrendatario no cumpla con el pago puntual de renta incurre en mora por lo tanto debe pagar un interés que puede ser convencional el cual es el interés que hayan establecido las partes en el**

contrato de arrendamiento o bien legal que es el 9% anual y por último el arrendatario no podrá hacer pagos parciales a menos que haya pacto expreso de las partes.

*En cuanto a la forma la renta debe pagarse en dinero y si hay pacto expreso, en otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada y en caso de que debe pagarse en frutos y no se hiciera el pago en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido. Más en los arrendamientos para casa habitación, la renta debe estipularse en moneda nacional, sin que esta disposición se considere como de orden público e interés social. Por otra parte el arrendatario no puede dar pagos parciales a menos que así lo convengan las partes, por regla general.

Existen ciertas excepciones en virtud de las cuales el arrendatario no se encuentra obligado a pagar renta total o solicitar la disminución de la misma; como son los siguientes:

Primero: Cuando la cosa arrendada tenga vicios ocultos que impidan el uso total o parcial del mismo al arrendatario; éste podrá solicitar la disminución de la renta o la rescisión del contrato.

Segundo: Por convenio de las partes el arrendatario realiza las mejoras necesarias a la cosa luego entonces el arrendador en lugar de pagarle dichas mejoras compensa su deuda con la deuda de rentas; desde luego que en este supuesto el arrendatario si cumple pagando las rentas, solo que lo hizo en otra especie de pago. Claro que si no existiera convenio entre las partes y el arrendatario realizara las mejoras necesarias; toda vez que en varias ocasiones le manifestó al arrendador de la necesidad de dichas reparaciones y este hizo caso omiso; previo juicio el arrendador estará obligado a pagar dichas mejoras y daños y perjuicios.

Tercero: Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure tal impedimento; en el supuesto de que dure más de dos meses el arrendatario podrá solicitar la rescisión del contrato; si solo se impide en

parte el uso de la cosa el arrendatario podrá solicitar la disminución del pago de renta, a juicio de peritos.

Cuarto: Cuando el arrendatario por causa de reparaciones se vea imposibilitado para usar total o parcialmente del bien, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción del mismo o solicitar la rescisión del contrato.

Como lo he señalado reiteradamente el pagar la renta es el deber principal del arrendatario; ahora bien en los casos en que el arrendador se rehúsa a recibir el pago de renta; el arrendatario para liberarse de su obligación consignándola ante la Oficina Central de Consignaciones. Dicha consignación se hace a través de un escrito en el cual se acompaña el billete de depósito; y por vía correo se le notifica al arrendador para el efecto de que éste acuda a la Oficina Central de Consignaciones a recibir la renta previo recibo de renta correspondiente. Es importante señalar que la simple consignación de rentas no libera al arrendatario del pago; sino hasta que el arrendador acuda a recibir la consignación y exhiba los recibos correspondientes de renta o bien hasta que una autoridad judicial decrete la liberación de la obligación.

II. Responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia; la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios; es obligación del arrendatario conservar la cosa arrendada en el mejor estado posible; toda vez que no se le puede pedir que se entregue tal como estaba la cosa antes de darla en arrendamiento en virtud de que las cosas tienden a tener un deterioro ya sea por el uso o por el simple transcurso del tiempo; y a demás que el objeto de celebrar un contrato de arrendamiento es para usar la cosa arrendada y no para guardarla.

Como lo dije, el objeto de la celebración del contrato de arrendamiento es usar la cosa; más debe usarse en la forma convenida o conforme a la naturaleza de la misma; sin alterarla o modificar su esencia, luego entonces, si por negligencia, culpa o dolo del arrendatario llegara a sufrir perjuicios el bien arrendado tendría éste que responder por tales

daños; toda vez que se presupone que la cosa se entregó en buen estado, salvo prueba en contrario.

Por lo tanto, si la cosa arrendada fuera un bien mueble el cual se le llegara a romper, o a perder o hacerlo inservible por negligencia, culpa o dolo del arrendatario; éste tendrá la obligación de pagárselo o reponérselo al arrendador.

Si la cosa arrendada consistiera en un bien inmueble el cual llegara a sufrir perjuicio por un mal uso o por un uso no convenido el arrendatario tendrá que pagarle al arrendador los perjuicios que la cosa arrendada sufra.

III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza o destino de ella; el arrendatario solo podrá usar la cosa de acuerdo a lo convenido por las partes o conforme a la naturaleza de la cosa arrendada.

El arrendador podrá solicitar la rescisión del Contrato de Arrendamiento cuando el arrendatario use la cosa arrendada para fines distintos a los pactados por las partes. El cambio en el uso de la cosa arrendada debe ser substancial esto es, que afecte directamente el destino de la cosa de tal modo que el fin a que haya sido destinada se altere de manera radical, para que se origine una causa de rescisión del arrendamiento, y cuando la variación en el uso no significa un cambio de aquella naturaleza que afecte directamente el destino del bien arrendado, no existe la causa de rescisión.

Sirve de apoyo las siguientes tesis:

ARRENDAMIENTO, RESCISION DEL, POR USARSE LA COSA EN CONTRAVENCION A LO CONVENIDO. El artículo 2489, fracción II, del Código Civil del Distrito Federal, establece que puede exigirse la rescisión del contrato de arrendamiento por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425 del propio ordenamiento, y esta fracción previene que el arrendatario está obligado a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella. De estas

disposiciones se advierte que no se establece como causa de rescisión del contrato de arrendamiento, el cambio completo en el uso de la cosa arrendada; de manera que si consta de autos que el inquilino estableció un comercio en la localidad que ocupa, no obstante que en el contrato correspondiente se convino que no podría destinar la localidad a uso distinto del de habitación, debe concluirse que tiene exacta aplicación la fracción II del artículo 2489 anteriormente invocado.

3a. Amparo directo 3691/45. López Concepción. 4 de febrero de 1949.

Mayoría de tres votos. Disidentes: Agustín Mercado Alarcón e Hilario Medina. La publicación no menciona el nombre del ponente. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época. Tomo XCIX. Pág. 749. Tesis Aislada.

ARRENDAMIENTO. RESCISIÓN POR CAMBIO DE USO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA. El cambio en el uso de la cosa arrendada debe ser substancial, para que origine una causa de rescisión del arrendamiento, y cuando la variación en el uso no significa un cambio de aquella naturaleza que afecte directamente el destino del bien arrendado, no existe la causa de rescisión.

3a. Amparo directo 5296/55. Dolores y Carmen Ortiz. 24 de septiembre de 1956. Unanimidad de cuatro votos. Ponente: Hilario Medina. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Época. Tomo CXXIX. Pág. 802. Tesis Aislada.

ARRENDAMIENTO. CAMBIO DE DESTINO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA. Para que haya variación del uso convenido en el contrato y por tanto violación del mismo y causa de rescisión, es necesario que el cambio del uso sea substancial, esto es, que afecte directamente el destino de la cosa de tal modo que el fin a

que haya sido destinada se altere de manera radical. Si en un caso la actora ni siquiera explica en su demanda en que consiste el cambio de destino, no hay base para determinar si ha habido o no un cambio del uso que afecte de manera radical el fin para el cual fue destinado el inmueble arrendado, y en estas condiciones las declaraciones de los testigos, referida en forma un tanto vaga a algunas operaciones de compra y venta de muebles, sin que de ellas se deduzca la situación del inmueble, son también notoriamente insuficientes para el efecto; con mayor razón, si se tiene en cuenta que tratándose de una casa de huéspedes es normal que se compren y vendan muebles, para renovar el equipo, de modo que las ventas aisladas a las que se refieren los testigos no demuestran un cambio de destino de la localidad. No es a la parte demandada a quien corresponde demostrar que no ha variado el uso de la localidad arrendada, sino que es a la actora a quien compete demostrar los hechos fundatorios de su acción, como lo previene el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles, y en estas condiciones, la circunstancia de que la demandada no rinda prueba alguna eficaz para demostrar que no varió el uso fijado para la localidad arrendada, no implica que el actor haya justificado su acción.

3a. Amparo directo 4466/62. José Ferrera García. 24 de julio de 1963. 5 votos. Ponente: José Castro Estrada. Tesis relacionada con jurisprudencia 43/85. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Sexta Epoca. Volumen LXXIII, Cuarta Parte. Pág. 10. Tesis Aislada.

Existen otras obligaciones del arrendatario que no se encuentran en el artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal pero están contenidas en otros artículos del propio código.

1. Hacer del conocimiento del arrendador la necesidad de reparaciones a la cosa. El arrendatario tiene la obligación de dar aviso al arrendador, en el tiempo mas breve, de la necesidad de todas las reparaciones que necesite el bien arrendado, toda vez que se entiende que el arrendatario es quien se encuentra en contacto directo con la cosa arrendada; luego entonces si no da tal aviso, ya sea por su negligencia, culpa o dolo; éste se hará responsable de los daños y perjuicios que se le llegaren a ocasionar al arrendador (artículo 2415).

2. Hacer reparaciones menores a la cosa; como lo señale anteriormente es obligación del arrendatario realizar las mejoras (artículo 2444 y 2467). Respetar la forma original de la cosa (artículo 2441).

3. Informar al propietario sobre usurpación u otras situaciones que afecten la cosa (artículo 2429).

4. Responder en caso de incendio de la cosa arrendada (artículo 2435), excepto cuando tomó todas las precauciones necesarias para evitarlo o si demuestra que no comenzó en la localidad arrendada (artículos 2436 y 2438).³²

5. Devolver al arrendador el saldo que hubiera a su favor al terminar el alquiler (artículos 2422 y 2428).

6. Restituir al propietario la cosa rentada al terminar el arrendamiento (artículo 2011, fracción III). La especificación de qué es lo que se debe sustituir y cuándo debe restituir la cosa el arrendatario están contenidas en los artículos 2442 y 2443 la primera, y 2478, 2479 y 2483 al 2496.

1.6. El subarrendamiento

El jurista Víctor Emilio Anchondo Paredes define al subarrendamiento como “un contrato por medio del cual el arrendatario concede el uso o goce temporal del bien arrendado a cambio de un precio cierto y determinado.”¹⁴

¹⁴ ANCHONDO Paredes, Víctor Emilio; Contratos Civiles, Colección Textos Universitarios; México, 2003. Página 140.

Más el maestro Ricardo Treviño García lo define de la siguiente forma: “Hay subarrendamiento cuando el arrendatario concede, a su vez, en arrendamiento la cosa arrendada; es decir, cuando respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. En el primer contrato, a las partes se les designa arrendador y arrendatario, en el segundo contrato (subarrendamiento) subarrendador (antiguo arrendatario) y subarrendatario.”¹⁵

Para el doctor Miguel Ángel Zamora y Valencia el subarrendamiento “es el contrato por virtud del cual una persona llamada subarrendador, se obliga a conceder el uso o goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendataria en diverso contrato, a otra persona llamada subarrendataria, quien se obliga a pagar como prestación un precio cierto”.¹⁶

Para entender el significado de Subarrendamiento es importante dividir la palabra en partes, esto es Sub. y Arrendamiento; para el Diccionario de la Lengua Española Sub. Significa “bajo o debajo de...” y Arrendamiento “es un contrato por el cual se arrienda”.

De lo anterior me es posible dar la siguiente definición: El subarrendamiento es un contrato por medio de cual interviene tres sujetos el primero de ellos se le denomina Arrendador es quien concede el uso o goce temporal de un bien a otro sujeto denominado Arrendatario quien se obliga a pagar un precio cierto y determinado y éste a su vez concede el uso o goce temporal del mismo bien a otro sujeto denominado Subarrendatario quien se obliga también a pagar un precio cierto y determinado.

De la definición se desprende la existencia de dos contratos de arrendamiento; el primero de ellos es el que celebran el arrendador y el arrendatario y en el segundo lo celebran el arrendatario quien funge en calidad de Subarrendador con otro sujeto denominado Subarrendatario.

Para el efecto de que el contrato de Subarrendamiento tenga validez

¹⁵ TREVIÑO García, Ricardo, Los Contratos Civiles y sus Generalidades, Op. Cit. Página 276.

¹⁶ ZAMORA y Valencia, Miguel Ángel, Contratos Civiles, Op. Cit. Página 172.

y surta efectos es menester señalar que el arrendatario tiene que solicitar previamente la autorización expresa para subarrendar el bien objeto del contrato al arrendador.

SUBARRENDAMIENTO. PARA QUE TENGA VALIDEZ Y SURTA EFECTOS, SE REQUIERE AUTORIZACIÓN EXPRESA DEL ARRENDADOR. (LEGISLACIÓN DEL ESTADO DE MÉXICO). En términos de lo dispuesto en el artículo 2334 del Código Civil del Estado de México, para que un contrato de subarrendamiento tenga validez y pueda surtir efectos, así como para que exista un vínculo jurídico entre arrendador y subarrendatario, se requiere la aprobación expresa del arrendador para la celebración de ese convenio. **TERCER TRIBUNAL COLEGIADO DEL SEGUNDO CIRCUITO.**

T.C. Amparo en revisión 118/90. Leonarda Guadarrama Garrido. 30 de Mayo de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: José Angel Mandujano Gordillo, Secretario: Tito Contreras Pastrana. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo VIII, Julio de 1991. Pág. 220. Tesis Aislada.

Si el arrendatario no tiene permiso expreso para subarrendar; el arrendador no tendrá obligaciones con el subarrendatario; pero el arrendatario será responsable solidario con el subarrendatario del pago de los daños y perjuicios que le pudieran ocasionar al arrendador; independientemente de la causal de rescisión en la incurre el arrendatario.

SUBARRENDAMIENTO ILEGAL. Si un arrendatario celebra un contrato de arrendamiento sobre el inmueble que recibió en alquiler, tal contrato será nulo, por no tener dicho arrendatario derecho legal alguno a realizarlo y sin que se pueda alegar por quien lo rentó que ignoraba el hecho de que aquél no fuera el

propietario, pues esta circunstancia no da legalidad a un acto que carece de ella. **PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO**

T.C. Amparo en revisión 681/87. Fernando Tejada Juárez. 26 de junio de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: Rafael Corrales González. Amparo en revisión 681/87. Luis Manuel Mota Ledezma. 14 de agosto de 1987. Unanimidad de votos. Ponente: Eduardo Lara Díaz. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Séptima Epoca. Volumen 217-228 Sexta Parte. Pág. 620. Tesis Aislada.

ARRENDAMIENTO, RESCISIÓN DEL, POR OCUPAR LA CASA UNA TERCERA PERSONA. Demostrado que el arrendatario ha admitido y consentido que otra persona, ni titular del contrato de arrendamiento, ocupe parte de la localidad, o sea, que el inquilino ha cedido o transferido a un tercero el uso de la cosa arrendada, no importa se presuma que se trata de un acto jurídico gratuito, ni que tal acto deba técnicamente calificarse de subarrendamiento, de traspaso o de cesión de derechos derivados del arrendamiento, pues en cualquiera de esos supuestos, no habiéndose producido, la expresa conformidad del arrendador, para que el arrendatario cediera el uso de la parte de la cosa a tercera persona, se operan las causas de rescisión previstas por el artículo 2489, fracción III, del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales.

3a. Amparo civil directo 5933/51. Sierra de Charles María Luisa. 11 de septiembre de 1952. Mayoría de tres votos. Disidente: Hilario Medina. Ponente: Agustín Mercado Alarcón. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Epoca. Tomo CXIII. Pág. 786. Tesis Aislada.

Ahora bien, si el arrendador autoriza al arrendatario a subarrendar el

bien arrendado; el arrendatario y el subarrendatario serán responsables frente al arrendador, salvo pacto en contrario. La autorización para subarrendar esta puede ser general o especial.

La autorización general es aquella por virtud de la cual el arrendador le permite al arrendatario subarrendar el bien que se le dio en arrendamiento; a cualquier persona con la que el arrendatario desee celebrar contrato de subarrendamiento. Esto es que en dicha autorización no se especifica quien fungirá como subarrendatario; por lo tanto dicha autorización no es intuitu personae.

SUBARRENDAMIENTO A VIRTUD DE AUTORIZACIÓN GENERAL, SU RÉGIMEN LEGAL ENTRE LA ARRENDADORA, ARRENDATARIO Y SUBARRENDATARIOS. En el caso de la cesión de su derecho que hizo el arrendatario al subarrendar a las partes de la finca lo fue a virtud de la autorización general que le dio la arrendadora, resulta que sería responsable ante ésta como si él mismo continuara en uso o goce del inmueble, según lo dispuesto por el artículo 2481 del Código Civil; en esa situación, resulta que los subarrendatarios poseen a nombre del arrendatario, cuyas obligaciones se mantienen vivas frente al arrendador, y de esta suerte la acción rescisoria deducida en contra del arrendatario, comprende, en sí, a los subarrendatarios, quienes por tanto deben responder a ella en términos de derecho. De consiguiente, la rescisión del contrato básico apoyada en el incumplimiento por el arrendatario del pago de la renta estipulada, debe dilucidarse considerando a aquél como el único obligado a esa prestación y a sus consecuencias legales inherentes, pues estimar lo contrario equivaldría a desconocer los derechos que le asisten a la actora emanados del contrato de arrendamiento base de la acción, conforme a su definición que da el artículo 2398 del Código Civil. **TERCER TRIBUNAL COLEGIADO**

EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO. I.3o.C.159 C Amparo directo 4873/98.-Leticia González del Rivero.-9 de julio de 1998.- Unanimidad de votos.-Ponente: José Becerra Santiago.-Secretario: Gustavo Sosa Ortiz. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo VIII, Septiembre de 1998. Pág. 1211. Tesis Aislada.

Si el Contrato de Subarrendamiento se celebra con base en una autorización general, el arrendatario (subarrendador) continuara obligado con el arrendador como si continuara usando y gozando de la cosa arrendada.

SUBARRENDAMIENTO. Aunque el arrendador haya otorgado la autorización general para subarrendar, el arrendatario sigue siendo responsable para con aquél, como si continuará en el uso y goce de la finca, cuando la subarrienda en virtud de esa autorización general.

P Amparo civil en revisión. Compañía de Fraccionamiento de Terrenos, S. A. 24 de julio de 1918. Mayoría de seis votos. La publicación no menciona el ponente.

Instancia: Pleno. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Epoca. Tomo III. Pág. 294. Tesis Aislada.

La autorización especial es aquella en donde el arrendador le concede el permiso al arrendatario para subarrendar el bien a una persona específicamente; por lo tanto dicha autorización será intuitu personae. Si el Contrato de Subarrendamiento se celebra con base a una autorización especial; el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario para con el arrendador.

SUBARRENDAMIENTO. El arrendatario no puede subarrendar la cosa, ni en todo ni en parte, sin consentimiento del arrendador; si el subarriendo se hiciere en virtud de autorización general, concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él continuare en el uso o goce de la cosa; y sólo cuando el

arrendador apruebe expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario.

P. TOMO VI, Pág. 711.- Amparo en Revisión.- Moguel Clara.- 22 De Abril De 1920.- Instancia: Pleno. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Quinta Epoca. Tomo VI. Pág. 711. Tesis Aislada.

SUBARRENDAMIENTO. REQUISITOS PARA QUE OPERE LA SUBROGACION ENTRE EL ARRENDADOR ORIGINAL Y EL SUBARRENDATARIO. El contrato de arrendamiento en lo referente al elemento personal del arrendatario tiene generalmente el carácter de *intuitu personae*, en virtud de que éste no puede, en principio, subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador, y las acciones que derivan del mismo son de carácter personal, es por ello que si durante la vigencia de un pacto locativo, se celebra por el inquilino y un tercero contrato de subarrendamiento, que también cuenta con las características arriba apuntadas, para que el arrendatario quede relevado de los derechos y obligaciones que con tal carácter tiene con el arrendador y se dé la subrogación entre el arrendador original y el subarrendatario, de acuerdo con lo dispuesto por los artículos 2481 y 2482 del Código Civil para el Distrito Federal, se debe demostrar indubitablemente dentro del juicio lo siguiente: a). La facultad para poder subarrendar; b). La existencia del subarrendamiento; y c). Que este específico acuerdo de voluntades se verificó con el consentimiento expreso del arrendador. Bajo el entendido de que si faltase este último requisito, subsiste la responsabilidad directa del primer arrendatario, como si él mismo continuara con el uso y goce de la cosa; pues no sería lícito situar al arrendador en un estado de incertidumbre jurídica, al no tener conocimiento de qué persona es quien se encuentra en el uso y goce de la localidad en cuestión en virtud de un contrato de subarrendamiento; y si bien es verdad que

la autorización expresa para celebrar el subarrendamiento no por fuerza debe revestir la formalidad escrita, no menos lo es que dicha autorización para subcontratar se debe acreditar en el juicio mediante medio de convicción eficaz que tenga un principio de prueba por escrito, como sucedería, por ejemplo, en el caso de que el arrendador haya recibido las rentas directamente del subarrendatario y expedido a éste los recibos correspondientes, esto es, debe quedar fehacientemente comprobado, mediante medio de convicción que cuente con un principio de prueba literal, que se otorgó consentimiento expreso y específico para que determinada persona, como subarrendataria, ocupara el inmueble respectivo, y así se subrogara en los derechos y obligaciones del pacto locativo, lo que no acaeció en la especie.

QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

T.C. Amparo en revisión 1065/93. Staff Publicidad México, S.A. de C.V. 30 de septiembre de 1993. Unanimidad de votos. Ponente: Adriana Alicia Barrera Ocampo. Secretario: David Solís Pérez. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo XII, Diciembre de 1993. Pág. 965. Tesis Aislada.

Por lo que respecta al Contrato de Subarrendamiento este tiene que celebrarse bajo las mismas formalidades y se registrará con las mismas normas jurídicas para los contratos de arrendamiento.

Antes de abordar el punto siguiente conviene agregar que la Ley Federal de Protección al Consumidor, en su artículo 57 bis, también es competente para conocer de quejas de los consumidores en contra de arrendadores, en el Distrito Federal, instancia en la cual aproximadamente tres meses después de iniciada la queja, suelen los arrendadores acceder a prorrogar el contrato de arrendamiento en condiciones generalmente ventajosas para el arrendatario, pues de no concederla, pesan sobre

aquéllos, apercibimientos de multas considerables y mayor pérdida de tiempo.

1.7. Modos de terminación del arrendamiento.

Las causas de terminación del contrato de arrendamiento; se encuentran establecidas en el artículo 2483 del Código Sustantivo siendo las siguientes:

Artículo 2483. El arrendamiento puede terminar:

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

Cuando se celebra un contrato de arrendamiento las partes establecen en el mismo el tiempo que durara dicho contrato; puede ser por tiempo determinado, este concluye en el día prefijado o indeterminado concluye a voluntad de cualquiera de las partes.

Luego entonces si el término es determinado; al vencimiento del plazo será la causa normal de terminación del contrato de arrendamiento; toda vez que dicho contrato es temporal tal como lo señala su propia definición; por lo tanto opera de pleno derecho ya que no requiere de un aviso o notificación previo para darlo por terminado; esto de conformidad con la teoría; en virtud de que en la práctica pueden ocurrir los siguientes supuestos:

PRIMERO: Si está por concluir la vigencia del contrato de arrendamiento puede suceder que el arrendatario le manifieste en forma verbal al arrendador su deseo de no seguir rentando y como consecuencia va a desocupar y hacerle entrega del bien arrendado cuando concluya el plazo.

SEGUNDO: Estando por concluir el plazo del contrato de arrendamiento puede suceder que el arrendador le manifieste al arrendatario su interés de no seguir rentándole el bien arrendado en consecuencia le solicita que concluido el plazo le desocupe y le haga

entrega del bien arrendado; puede darse el caso de que el arrendatario haga entrega del bien al arrendador en el plazo establecido; pero si el arrendatario se negara a hacer la entrega del bien, el arrendador tendrá que demandar la terminación del contrato de arrendamiento en un término de diez días contados a partir del día siguiente que concluya la vigencia del contrato de arrendamiento.; toda vez que si no lo hace dentro de los diez días se entenderá prorrogado dicho contrato.

Lo anterior con apoyo en la siguiente tesis:

TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Si se toma en consideración que la tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, y que dicha presunción inicia una vez que éste ha vencido, resulta inconcuso que todo hecho incompatible con la voluntad de consentir esa novación (actos de oposición que pueden destruir esa presunción), debe manifestarse después del vencimiento de dicho contrato, ya que hasta que ocurra el vencimiento se inicia el término de la presunción a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica y, por tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo, pues sostener lo contrario sería tanto como desnaturalizar la figura jurídica de la tácita reconducción. Por consiguiente, la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, pero dentro del término prudente que señalan las jurisprudencias 122 y 765, publicadas en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, páginas 81 y 557, respectivamente, de rubros: "ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL

CONTRATO DE." y "TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE.", que se ha fijado de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato.

1a./J. 31/2001 ontradicción de tesis 50/99-PS. Entre las sustentadas por el Primer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, Tribunal Colegiado del Vigésimo Circuito (ahora Primero) y Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito. 14 de febrero de 2001. Cinco votos. Ponente: Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Secretario: Heriberto Pérez Reyes. Tesis de jurisprudencia 31/2001. Aprobada por la Primera Sala de este Alto Tribunal, en sesión de veintitrés de mayo de dos mil uno, por unanimidad de cuatro votos de los señores Ministros: presidente José de Jesús Gudiño Pelayo, Humberto Román Palacios, Juan N. Silva Meza y Olga Sánchez Cordero de García Villegas. Ausente: Juventino V. Castro y Castro.

Instancia: Primera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Epoca. Tomo XIV, Julio de 2001. Pág. 352. Tesis de Jurisprudencia.

Treviño García dice que la Reconducción tácita se da: "cuando el arrendatario, una vez que ha terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa en el uso o goce de la cosa, y el arrendador acepta el pago de la renta, tiene lugar la tácita reconducción, por la manifestación tácita de la voluntad".¹⁷

En relación con lo anterior, en el caso de predios rústicos se entenderá renovado el contrato por un año, y si el inmueble fuese urbano, el arrendamiento continuará indefinidamente (artículos 2478 y 2479).

Si es por tiempo indeterminado el contrato; cualquiera de las partes puede darlo por terminado, previo aviso dado a la otra parte con quince días de antelación si se trata de un predio urbano o de un año si el

¹⁷ TREVIÑO García,, Ricardo, Los contratos civiles y sus generalidades, Op. Cit. Páginas 272 y 273.

inmueble es rústico.

En el supuesto de que las partes no estipulen el tiempo de duración del contrato de arrendamiento la ley establece que en los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a casa habitación el término del arrendamiento no podrá ser menor a un año y en los inmuebles destinados al comercio o a la industria, no podrá exceder de veinte años (artículo 2448-C del Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal)

II. Por convenio expreso; todo contrato surge con el acuerdo de voluntades de los contratantes; luego entonces por acuerdo de los mismos se puede dar por concluido el contrato de arrendamiento y en consecuencia el arrendatario tendrá que hacer entrega del bien arrendado.

III. Por nulidad; esto es, que a través de una declaración judicial se decreta nulo el contrato de arrendamiento; ya sea por la falta de algún elemento de validez como son la forma, la capacidad, la licitud o cuando el consentimiento esta viciado.

IV. Por rescisión; los contratos de arrendamiento se pueden rescindir por incumplimiento de las obligaciones, ya sea de una o ambas partes. De conformidad con el artículo 2489:

El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

A) Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;

B) Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;

C) Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.

D) Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y

E) Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

F) En los demás casos previstos por la Ley.

De conformidad con el artículo 2490 el arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

a) Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;

b) Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y

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

V. Por confusión; en materia de arrendamiento la confusión surge cuando la calidad de arrendador y arrendatario se reúnen en una misma persona; en consecuencia se termina la relación contractual; dado que nadie puede ser deudor o acreedor de si mismo. El ejemplo más frecuente es cuando el arrendatario adquiere el bien arrendado.

VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor; toda vez que al faltar el objeto materia del arrendamiento, siendo uno de los elementos esenciales del mismo, por consecuencia se extingue el contrato de arrendamiento.

VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública; cuando existe un decreto expropiatorio por causas de utilidad, el bien materia del arrendamiento pasa a ser propiedad del Estado y por lo tanto se extingue el contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

EXPROPIACIÓN. DESALOJO DE POSEEDORES DERIVADOS. ARRENDAMIENTO. El Decreto expropiatorio afecta no sólo la propiedad y posesión directa del dueño del inmueble, sino también la de los poseedores derivados, como lo son los arrendatarios, ya que, en virtud de la expropiación, terminan los contratos de arrendamiento. En esas circunstancias, la autoridad administrativa puede legalmente ordenar el desalojo de esos ocupantes sin necesidad de incurrir al previo juicio de la expropiación que presupone la existencia de un interés social en llevarla a cabo.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA

ADMINISTRATIVA DEL PRIMER CIRCUITO.

T.C. Amparo en revisión 602/76. Raúl Castillo Portillo y otros. 2 de diciembre de 1976. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Castro Reyes. Amparo en revisión 598/76. Blanca Sánchez Gavito, de C. y otra. 9 de diciembre de 1976. Unanimidad de votos. Ponente: Manuel Castro Reyes. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Séptima Época. Volumen 91-96 Sexta Parte. Pág. 84. Tesis Aislada.

La autoridad expropiatoria tendrá la obligación de indemnizar tanto al dueño del inmueble arrendado como al arrendatario, de acuerdo a lo establecido en la siguiente tesis:

ARRENDAMIENTO, TERMINACIÓN DEL, POR CAUSA DE EXPROPIACIÓN. Si bien, cuando durante la vigencia de un contrato de arrendamiento, se verifica la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsiste en los términos del contrato, en razón de que no puede privarse de sus derechos al arrendatario, sin causa legal y el dueño que vende no puede dar lo que no tiene, o sea el goce de la cosa, la ley civil tiene expresamente previsto, como caso de necesaria excepción, el de que cuando la ocupación de la propiedad se haga por causa de utilidad pública, por ser ésta preferente a la privada, se justifica que el contrato de arrendamiento no subsista, sino que se rescinda, otorgando, tanto al arrendatario, como al arrendador, el derecho de ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva, tal como lo dispone a lo que establezca la ley respectiva, tal como lo dispone el artículo 2410 del Código Civil. La autoridad judicial interviene para determinar el monto de la indemnización correspondiente, cuando éste se discute, y conforme al artículo 17 de la Ley de Expropiación, contra su resolución no cabrá ningún recurso y se procederá el otorgamiento de la escritura respectiva, que será firmada por el interesado o en

su rebeldía por el juez, pero ni en este caso, ni en el de conformidad del expropiado con el importe de la indemnización y escrituración correspondiente, es el acto de otorgamiento de la escritura el que constituye la transmisión de la propiedad.

3a. Amparo directo 6029/55. José Ángel Carranza. 18 de septiembre de 1958. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época. Volumen XV, Cuarta Parte. Pág. 88. Tesis Aislada.

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento. La evicción en materia de arrendamiento consiste en privar, total o parcialmente, del bien arrendado; mediante una sentencia que cause ejecutoria y que resuelve respecto de un derecho anterior al arrendador; luego entonces, tanto el arrendador como el arrendatario se ven privados del bien objeto del arrendamiento.

IX. Por venta judicial en término del artículo 2495. si el inmueble dado en arrendamiento fuera enajenado judicialmente, el contrato de arrendamiento podrá subsistir, a menos que aparezca que se celebró dentro de los setenta días anteriores al secuestro del inmueble, en cuyo caso el arrendamiento podrá darse por concluido a petición del adquirente.

CAPÍTULO II

LOS TERCEROS Y TERCERISTAS EN EL PROCESO.

En todo proceso participan una serie de sujetos, todos y cada uno de ellos intervienen con una función diferente en el mismo, esto es, hay un sujeto o sujetos que intervienen en un proceso con el carácter de juzgadores, también hay quienes intervienen en el mismo con el objeto de ayudar al juzgador, más hay quienes actúan con el afán de hacer valer sus derechos o defenderse de los ataques en su contra, pero también hay quienes acuden por que tienen un interés jurídico, o por que son llamados al mismo, sin olvidar a quienes actúan en el proceso en representación de alguien.

Por tal motivo el presente capítulo versará en lo relativo a todos y cada uno de los sujetos que intervienen en el proceso específicamente en materia de arrendamiento.

2.1. Sujetos procesales

El doctor Cipriano Gómez Lara ¹⁸ nos indica que los sujetos del proceso son el juez, los peritos, los testigos, los auxiliares de la función jurisdiccional y desde luego las propias partes.

Más la maestra Anselma Vicente Martínez refuerza lo antes citado por el doctor Cipriano Gómez Lara, al señalarnos que los sujetos del proceso son “el Estado a través del órgano jurisdiccional que actúa mediante su titular, el juez; las partes interesadas que provocan la función del órgano jurisdiccional, y los terceros, o sea todos aquellos sujetos que sin ser miembros de la relación sustancial, sin embargo vienen al proceso a auxiliar al juzgado o a las partes”.¹⁹

¹⁸ GÓMEZ Lara, Cipriano, *Teoría General del Proceso*, Oxford, novena edición, México, 2001. Página 189.

¹⁹ *Diccionario de Derecho Procesal*, Op. Cit, Página 251.

De las definiciones antes vertidas, entendemos, que los sujetos procesales son todas aquellas personas que intervienen en un juicio sin importar la calidad, cargo o carácter, función, objeto o interés con que intervienen.

En oposición a lo antes citado, el jurisconsulto Eduardo Pallares ²⁰ manifiesta que los sujetos del proceso son las partes en sentido formal o sea las que de hecho intervienen en el proceso, sea en nombre propio o en representación de otra persona jurídica; más adiciona que los abogados, peritos y testigos no son sujetos del juicio aunque intervengan en el proceso porque no les afecta la sentencia definitiva a menos que en forma incidental pueda hacerlo cuando se les impone una corrección disciplinaria o una medida de apremio; también indica que el Estado solo puede formar parte de la relación procesal en dos casos: cuando actúa como ente de Derecho privado, y cuando, considerado como persona de Derecho público internacional, se somete a la decisión de un tribunal también internacional; y destaca que es necesario mencionar al órgano jurisdiccional, juzgado o tribunal, como sujeto del proceso.

En el mismo sentido el doctor Hugo Alsina ²¹ nos señala que los sujetos procesales solo son tres, a saber, actor, demandado y juez, agregando que los dos primeros constituyen las partes en el juicio, y la ley determina su capacidad, las condiciones de su actuación en el proceso, sus deberes y facultades, así como los efectos de la sentencia entre ellos y el juez ejerce la función jurisdiccional en nombre del Estado, el cual reglamenta su actividad en el proceso.

El concepto de sujetos procesales es complejo, toda vez que podríamos caer en error al indicar que son como su propio nombre lo dice aquellos sujetos que intervienen en un proceso, por lo tanto es importante destacar, que el concepto en estudio deriva de la teoría de la relación jurídico procesal la cual indica que el proceso se encuentra formado por

²⁰ PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil, Op. Cit. Páginas 228 y 229.

²¹ ALSINA, Hugo. Tratado -Teórico Practico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Ediar Soc. Antón Editores, Buenos Aires, 1963
Página 247.

tres sujetos denominados: juez, actor y demandado; en un juicio, la función de los sujetos antes citados; se esquematiza en un triángulo en donde el vértice se encuentra ocupado por el Juez y las partes están en el mismo plano.

2.1.1. El juzgador

El doctor Eduardo J. Couture define al juez como “el magistrado integrante del Poder Judicial, investido de la autoridad oficial requerida para desempeñar la función jurisdiccional y obligado al cumplimiento de los deberes propios de la misma, bajo la responsabilidad que establecen la constitución y las leyes”.²²

El jurista Eduardo Pallares²³ precisa al juez como el funcionario judicial investido de jurisdicción para conocer, tramitar y resolver los juicios así como ejecutar la sentencia respectiva y agrega que la noción más generalizada del juez es la que ve en él a la persona encargada de administrar justicia.

El doctor Cipriano Gómez Lara señala que el juez “es el titular de un órgano jurisdiccional unipersonal, por regla general de primer grado o instancia”.²⁴

En conclusión el Juez es el sujeto que ocupa el vértice superior del triángulo procesal y que tiene por función primordial la justa composición del litigio; se encuentra investido de la autoridad oficial requerida para desempeñar su cargo y está obligado a cumplir con sus obligaciones reguladas en la ley.

Las características fundamentales de todo juez deben ser su capacidad en el conocimiento del derecho, imparcialidad, independencia y lealtad.

²² COUTURE, Eduardo , Vocabulario Jurídico, Op. Cit. Página 353.

²³ PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil, Op. Cit. Página 460

²⁴ GÓMEZ Lara, Cipriano, Teoría General del Proceso, Op. Cit. Página 189.

2.1.2. Las partes que intervienen en un proceso

El maestro Couture ²⁵ señala que la etimología de la palabra parte, deriva del latín pars,-tis, y en el lenguaje jurídico-político”, de donde “parte en un litigio”.

El diccionario de la lengua española define a la parte como cada una de las personas que contratan entre sí o que tienen participación o intereses en el mismo negocio y agrega que parte también es la persona que litiga, se muestra parte o se persona en un pleito.

El doctor Luis Dorantes Tamayo ²⁶ nos explica que la palabra parte procesal tiene varias acepciones como lo son la parte actora y la demandada, la parte formal y la material, la principal y la accesoria y por último el sujeto activo y pasivo.

El jurista José Becerra Bautista nos indica que, parte es “la persona que exige del órgano jurisdiccional la aplicación de una norma substantiva a un caso en concreto, en interés propio o ajeno”.²⁷

Para Ugo Rocco parte son “aquellos sujetos que siendo o afirmándose titulares de una relación jurídica, activos o pasivos, piden en nombre propio la realización de dicha relación por parte de los órganos jurisdiccionales, o que estando legitimados por las normas procesales para accionar, piden la realización, por parte de los órganos jurisdiccionales, de una relación jurídica de la cual no son titulares, pero es titular una tercera persona que podrá o deberá, según las disposiciones de la ley, estar presente en el juicio y sufrir los efectos jurídicos provenientes de la providencia jurisdiccional.”²⁸

Mientras que el maestro Gonzalo M. Armienda Calderón ²⁹ nos menciona que parte es la persona que como titular de una pretensión, o en

²⁵ COUTURE, Eduardo , Vocabulario Jurídico, Op. Cit. Página 444.

²⁶ DORANTES Tamayo, Luis, Teoría del Proceso. Novena edición., Editorial Porrúa, México, 2004, Páginas 289 y 290.

²⁷ BECERRA Bautista, José. El Proceso Civil en México, , Op. Cit. Página.

²⁸ ROCCO, Ugo. Derecho Procesal Civil, Op. Cit. Página 115.

²⁹ ARMIENDA Calderón, Gonzalo M. Teoría General del Proceso, Editorial Porrúa. México 2003. Página 158.

cuya representación legal o voluntaria actúa otra, o con el carácter de sustituto procesal, exige al órgano jurisdiccional, la subordinación de un interés ajeno, o bien la declaración o constitución de una relación jurídica determinada, así como aquella persona o personas frente a las cuales se dirige tal pretensión, agrega, que por consiguiente, solo son partes los titulares de una prestación o contraprestación, así como aquellas otras personas a las cuales la ley las legitima con tal carácter mediante la sustitución procesal, aún cuando no actúen materialmente, es decir son los litigantes.

Couture nos define a la palabra parte como “el atributo o condición del actor, demandado o tercero interviniente, que comparecen ante los órganos de la jurisdicción en materia contenciosa, requiriendo una sentencia favorable a su pretensión”³⁰

En opinión del maestro Santiago Kelley Hernández³¹ las partes que intervienen en un proceso son dos, la primera quien sería la que hace la reclamación mediante una demanda, y se le denominará parte actora y la otra es a quien se le hace las reclamaciones, se le llamará parte demandada.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal no define el concepto de parte y usa diversas denominaciones para referirse a las partes, los llama interesados, litigantes, partes interesadas y promoventes.

De las definiciones antes citadas, desprendemos que las partes en un juicio son dos, y las constituyen la parte actora y la parte demandada.

La parte actora está integrada por el sujeto que promueve la demanda ante los órganos de la jurisdicción, con el fin de que se satisfaga su pretensión. La parte actora puede estar constituida por un sujeto o por varios que tienen un mismo interés en el proceso; cuando existe pluralidad de sujetos se les denomina litisconsorcio activo.

La parte demandada es el sujeto en contra de quien se promueve una

³⁰ COUTURE, Eduardo , Vocabulario Jurídico, Op. Cit. Página 444.

³¹ KELLEY Hernández, Santiago, Teoría del Derecho Procesal, Tercera edición. Editorial Porrúa. México 2001. Página 115.

demanda. La parte demandada puede estar integrada por un sujeto o por varios que tienen un mismo interés en el proceso; cuando existe pluralidad de sujetos se les denomina litisconsorcio pasivo.

Para un mayor abundamiento con relación al litisconsorcio ya sea activo o pasivo; el artículo 53 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal nos señala lo siguiente:

Existirá litisconsorcio necesario, sea activo o sea pasivo, siempre que dos o más personas ejerzan una misma acción u opongan la misma excepción, para lo cual deberán litigar unidas y bajo una misma representación.

A este efecto deberán, dentro de tres días, nombrar un mandatario judicial, quien tendrá las facultades que en el poder se le hayan concedido, necesarias para la continuación del juicio. En caso de no designar mandatario, podrán elegir de entre ellas mismas un representante común. Si dentro del término señalado no nombraren mandatario judicial ni hicieren la elección de representante común, o no se pusieren de acuerdo en ella, el juez nombrará al representante común escogiendo a alguno de los que hayan sido propuestos; y si nadie lo hubiere sido, a cualquiera de los interesados.

El representante común que designe el juez tendrá las mismas facultades que si litigara exclusivamente por su propio derecho, excepto las de desistirse, transigir y comprometer en árbitros. El que designen los interesados sólo tendrá estas últimas facultades, si expresamente le fueren concedidas por los litisconsortes.

Cuando exista litisconsorcio de cualquier clase, el mandatario nombrado, o en su caso el representante común, sea el designado por los interesados o por el juez, será el único que pueda representar a los que hayan ejercido la misma acción u opuesto la misma excepción, con exclusión de las demás personas.

El representante común o el mandatario designado por los que conforman un litisconsorcio, son inmediata y directamente responsables

por negligencia en su actuación y responderán de los daños y perjuicios que causen a sus poderdantes y representados. El mandatario o el representante común podrán actuar por medio de apoderado o mandatario y autorizar personas para oír notificaciones en los términos del artículo 112 de este código.

Ahora bien para iniciar el tema del presente capítulo denominado los terceros, es necesario hacer una recapitulación de ideas; señalamos que los sujetos que intervienen en un juicio son el Juez, las partes integradas por parte actora y parte demandada; más indicamos que puede existir pluralidad de sujetos en cualquiera de las partes a lo que se les denominó litisconsorcios ya sea activo o pasivo. Luego entonces todos aquellos sujetos que no encuadran como parte ni como juez; ¿que razón tiene su existencia en el proceso? y ¿como se les denomina? Son las interrogantes que procederé a explicar.

En el desenvolvimiento de todo proceso existen otros sujetos que sin ser parte en el proceso pueden intervenir en el mismo; a estos sujetos se les denomina TERCEROS.

2.2. Los terceros

La etimología de tercero deriva del latín *tertiarius*, -ia, -ium “terciario” a su vez derivado del *tertius*, -ia, -ium “tercero”, al que sustituyó en el habla vulgar desde épocas relativamente tempranas señala el maestro Couture ³².

El jurista Santiago A. Kelley Hernández ³³ define al tercero como a toda aquella persona que no es actor ni demandado en el juicio, en esta clasificación de terceros encontramos a los testigos y los peritos, que sin tener ningún interés en el negocio, ni ser partes en el mismo, tienen conocimiento de los hechos debatidos y son llamados para que depongan en relación a los mismos o para que den su opinión, según sean testigos o

³² COUTURE, Eduardo, *Vocabulario Jurídico*, Op. Cit. Página 560.

³³ KELLEY Hernández, Santiago A, *Teoría del Derecho Procesal* tercera edición. México, Porrúa, 2001. Página 116.

peritos.

Para el doctor Cipriano Gómez Lara ³⁴ el tercero en materia procesal es el sujeto de derecho que interviniendo o pudiendo intervenir en el desarrollo del proceso, no es parte, añade que éstos son los sujetos que pueden considerarse como ajenos a la relación sustancial que sólo corresponde, toca y atañe a las partes.

El maestro Armienta Calderón ³⁵ nos da una gran aportación al señalarnos que se caracteriza la condición de tercero el hecho de que éste aparece en la etapa posterior a la iniciación del proceso, es decir, en consecuencia de los actos que lo constituyen.

Para nosotros, los terceros son los sujetos que intervienen en un juicio sin ser parte; estos se pueden clasificar en:

- A. Los que no tienen algún interés jurídico en el proceso y;
- B. los que si tengan un interés jurídico de por medio o por que se les supone que lo tienen; a dichos sujetos se les denomina ya sea terceros o terceristas.

2.2.1. Los terceros que intervienen en un juicio sin tener interés jurídico alguno

Los sujetos ajenos a la relación procesal cuyos actos están dentro del procedimiento y contribuyen en el mismo; sin tener algún interés jurídico son por ejemplo: el ministerio público, los peritos, los testigos, los abogados, etc. Dichos sujetos realizan conductas en el proceso, sin que su esfera o ámbito jurídico se vean afectados, es decir que la sentencia que se llegue a dictar no les parará perjuicio alguno. La actuación de los sujetos en comento en un juicio es con el objeto de auxiliar al juzgador para conocer la verdad de los hechos en el litigio.

Estos terceros se caracterizan por intervenir en el proceso,

³⁴ Diccionario de Derecho Procesal, Colegio de Profesores de Derecho Procesal de la Facultad de Derecho de la UNAM, , Op. Cit, Página 258.

³⁵ ARMIENTA Calderón, Gonzalo, Teoría General del Proceso Porrúa , México 2003. Página 182.

colaborando con el desenvolvimiento de los actos del mismo, pero sin que esencialmente se afecte su esfera jurídica, porque, son precisamente ajenos a la relación jurídica sustancial del litigio en debate.

2.2.2. Los terceros que intervienen en un juicio con un interés jurídico de por medio

Los sujetos que intervienen en un juicio teniendo un interés jurídico de por medio pueden llegar al juicio en forma voluntaria o en forma obligada al mismo, y se clasifican en los terceros llamados a juicio y los que llegan solos.

2.2.2.1 Los terceros que son llamados a juicio

Los Terceros que son llamados a juicio; estos sujetos acuden al juicio; toda vez que son llamados o traídos al mismo, generalmente por petición de alguna de las partes iniciales, para efectos de que les depare perjuicio la sentencia.

A este respecto el doctor José Becerra Bautista ³⁶ nos explica que hay ocasiones en que es necesario denunciar el pleito a un tercero para que le pare perjuicio la sentencia respectiva; agrega que a dicha situación se le conoce como *litis denuntiatio* del derecho romano, tal denuncia provoca que el tercero se vea obligado a acudir al juicio.

La doctrina los ha clasificado en terceros llamados en evicción, terceros llamados en garantía y los terceros llamados por cualquier otra razón.

³⁶ BECERRA Bautista , José. El proceso civil en México, diecisieteava edición., Editorial Porrúa, México, 2000, Página 24.

2.2.2.1.1 Los terceros llamados en evicción

El maestro Cipriano Gómez Lara ³⁷ define a los terceros llamados en evicción como el tercero llamado a juicio, por que debe de responder por el saneamiento de la evicción, es decir por el buen origen de la propiedad de alguna cosa; agregando que por regla general, es el vendedor o el que ha transmitido la propiedad de alguna cosa, el que es llamado a juicio por el comprador o adquirente, a quien otro tercero le disputa la legitimidad sobre la cosa. Más indica que el tercero llamado en evicción, es precisamente traído al juicio para que le pare perjuicio la sentencia que se llegue a pronunciar en ese proceso.

Son aquellos que son llamados a juicio en virtud de que enajenó el bien materia de la litis al demandado y tiene por objeto que al dictarse sentencia y si proceden las prestaciones de la actora por virtud de las cuales se condena al demandado a reintegrar el bien a la parte actora de igual manera se condene al tercero llamado a juicio para el efecto de cubrir al demandado al saneamiento por la evicción y con ello se abreviaría un juicio y por lo tanto se obtiene más celeridad en la tramitación del juicio. La siguiente tesis contempla la obligación de llamar a juicio a un tercero por evicción:

EVICCIÓN, DEBE LLAMARSE A JUICIO AL TERCERO OBLIGADO A LA. El artículo 657 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece la obligación del demandado de llamar a juicio al tercero obligado a la evicción; la omisión de hacerlo, trae como consecuencia que dicho obligado quede liberado del saneamiento de esa obligación, atento lo dispuesto en el artículo 2124, en relación con la fracción V del artículo 2140 del Código Civil para el Distrito Federal, lo que implica que el demandado podrá perder la cosa enajenada y el precio pagado por ella. Por tanto, el

³⁷ GÓMEZ Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso. Op. Cit. Página .207.

tercero obligado a la evicción y saneamiento, al contestar la demanda, adquiere el carácter de demandado principal y el demandado de codemandado. Además, el llamamiento al tercero obligado se justifica en la medida de la existencia del titular de un derecho anterior sobre un bien en el que se ejercita una acción real en contra de quien lo adquirió de otra persona, quien a su vez debe solicitar que se llame a su causante, para que responda por el saneamiento derivado del hecho de que había otra persona con derechos anteriores sobre ese bien. Igualmente puede actualizarse ese llamamiento cuando el comprador ejercita la acción personal redhibitoria o disminutoria en contra del vendedor por virtud de un vicio oculto de la cosa; caso en que el demandado podrá solicitar que se llame a juicio a quien a su vez le enajenó, cuando aduzca que el vicio oculto en realidad es atribuible a su causante.

TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

I.3o.C.291 C Amparo en revisión 7183/2001. Pedro Alejandro Sánchez Oliver. 23 de noviembre de 2001. Unanimidad de votos. Ponente: Neófito López Ramos. Secretario: Rómulo Amadeo Figueroa Salmorán. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo XV, Abril de 2002. Pág. 1261. Tesis Aislada.

2.2.2.1.2 El tercero llamado en garantía

El doctor Cipriano Gómez Lara ³⁸ indica que el tercero llamado en garantía es el llamamiento que generalmente se le hace a un codeudor o aun fiador, así cuando se demanda a un primer deudor y éste es insolvente, se puede seguir el juicio contra el fiador, agregando que aunque, el fiador si no ha renunciado al beneficio del orden, puede pedir que se llame a juicio al

³⁸ Idem.

deudor principal.

El maestro Gonzalo M. Armienta Calderón ³⁹ nos comenta que el llamamiento en garantía ocurre a menudo en la práctica y procede cuando la parte denunciante tiene una acción de garantía contra el tercero, y nos enuncia un ejemplo como es en el caso en que se discute la propiedad de la cosa comprada.

Podemos deducir que el tercero llamado en garantía es aquel sujeto que es llamado a juicio por que previamente garantizo el cumplimiento de un deber por lo tanto se le llama a juicio para el efecto de que responda del cumplimiento del deber como ejemplo tenemos al cofiador.

2.2.2.1.3 El tercero llamado por cualquier razón

El jurista Cipriano Gómez Lara ⁴⁰ indica que los terceros que han sido llamados por cualquier razón a los que les interesa que también les pare perjuicio la sentencia que se dicte por múltiples razones.

Se le manda a llamar a este tercero; en todos aquellos casos en que se desea que le produzca efectos la sentencia.

2.2.2.2 Terceros que acuden a juicio por interés jurídico

Como lo señalé anteriormente, hay sujetos que acuden o llegan solos al juicio, teniendo un interés jurídico en el mismo; a estos sujetos se les denomina terceristas y su intervención puede dar lugar al surgimiento de los juicios denominados tercerías.

2.2.2.2.1 Los terceristas

Son aquellos que interviene en un juicio ejercitando el derecho de

³⁹ # ARMIENTA Calderón, Gonzalo M, Teoría General del Proceso, Porrúa , México, Distrito Federal, 2003, Página. 186.

⁴⁰ GÓMEZ Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso. Op. Cit. página.207.

acción procesal, ya sea que trate de una acción voluntaria o forzosa; y tienen un interés personal en el juicio. Cuando su intervención sea en forma voluntaria

2.2.2.2.2. Las Tercerías.

El doctor Santiago Kelley Hernández ⁴¹ nos explica que las tercerías surgen cuando un tercero comparece a juicio sin que nadie lo haya llamado, sino que comparece a discutir frente a las partes principales un derecho propio, o se pone del lado de una de ellas, entonces se dice que dicha persona es un tercerista; adicionando que la comparecencia de dicha persona al juicio es voluntaria, ya que él comparece a discutir un interés propio o a colaborar en auxilio de una de las partes, de ahí que entonces las tercerías se clasifican en excluyentes y coadyuvantes.

La tercería, es la intervención de alguien que sin ser parte en un proceso, deviene en el mismo para defender un derecho que ya le ha sido afectado, o que está por afectársele; o para coadyuvar con quienes sí son partes en dicho procedimiento. La tercería deberá deducirse en los términos prescritos para formular una demanda ante el juez que conoce del juicio. Las tercerías que se deduzcan en el juicio, se substanciarán en la vía y forma, en que se tramite el procedimiento en la que se interponga la tercería.

La doctrina ha clasificado a las tercerías en coadyuvantes y excluyentes; las segundas a su vez son de dos tipos las excluyente de dominio y las de preferencia; éstas para que pueda darse su intervención es necesario que previamente haya existido un embargo al demandado principal, ya sea durante el juicio o bien en ejecución de sentencia.

⁴¹ KELLEY Hernández, Santiago A, Teoría del Derecho Procesal Op. Cit. Página 117

2.2.2.2.1 La tercería coadyuvante

La doctrina ha clasificado a las tercerías en coadyuvantes y excluyentes; las segundas a su vez son de dos tipos la excluyente de dominio y la de preferencia; éstas para que pueda darse su intervención es necesario que previamente haya existido un embargo al demandado principal, ya sea durante el juicio o bien en ejecución de sentencia.

Para el doctor Cipriano Gómez Lara ⁴² la tercería coadyuvante surge cuando un sujeto inicialmente extraño al proceso, se encuentra legitimado y tiene un interés propio para acudir a ese proceso preexistente, con el fin de ayudar, de coadyuvar o colaborar en la posición que alguna de las dos partes iniciales adopte en el desenvolvimiento de ese proceso.

El jurista Santiago Kelley Hernández ⁴³ nos explica que la tercería coadyuvante surge cuando un tercero comparece a ayudar a alguna de las partes, da como ejemplo al abogado.

Entendemos que la tercería coadyuvante surge cuando un tercero interviene en el juicio, ya sea para ayudar a la parte actora para que tenga sentencia favorable o bien puede intervenir a favor del demandado y cuyo objeto de su intervención es que absuelvan al demandado de las prestaciones demandados por el actor; pueden oponerse en cualquier juicio sea cual fuere la acción en el que el se ejercite en cualquiera que sea el estado en que se encuentre con tal con que no se halla dictado sentencia que cause ejecutoria.

Por tal motivo los terceros coadyuvantes se consideran asociados con la parte a cuyo derecho coadyuvan y en consecuencia pueden:

1. Intervenir en el pleito en cualquier momento en que se encuentre, con tal de que no se haya pronunciado sentencia que cause ejecutoria;
2. Hacer las gestiones que estimen oportunas dentro del juicio, deduciendo la misma acción u oponiendo la misma excepción que el actor

⁴² GÓMEZ Lara, Cipriano. *Teoría General del Proceso*. Op. Cit. Página 207.

⁴³ KELLEY Hernández, Santiago A, *Teoría del Derecho Procesal* Op. Cit. Página 117.

o el reo, respectivamente, siempre que no hubieren designado representación común;

3. Continuar su acción y defensa aun cuando el principal desistiere;
4. Apelar e interponer los recursos procedentes.

Ahora bien, es importante no confundir la figura de la tercería coadyuvante con el litisconsorcio; toda vez que son totalmente diferentes; puesto que el litisconsorcio ya sea activo o pasivo es la intervención de varios sujetos en el juicio que tienen el mismo interés y en cambio en la tercería coadyuvante, el tercero no comparece al juicio defendiendo un derecho propio sino que pertenece al actor o demandado con el que coadyuva, porque la sentencia que se dicte podrá pararle un perjuicio si es adversa a la parte con quien coadyuva.

Sirve de apoyo las siguientes tesis:

LITISCONSORCIO Y TERCERÍA COADYUVANTE. DIFERENCIAS. La legitimación ad causam es la adecuación entre el titular de un derecho subjetivo y quien ejercita la acción y en virtud de referirse al actor se llama legitimación activa y cuando se vincula con el derecho subjetivo de que se ostenta titular el demandado y en él apoya sus excepciones recibe el nombre de legitimación pasiva; es decir, que la legitimación ad causam se identifica con la vinculación de quien invoca un derecho subjetivo que la ley establece en su favor, sea actor o demandado, y que hace valer mediante la intervención de los órganos jurisdiccionales cuando ese derecho es violado. De manera que en un procedimiento están legitimados para actuar tanto el actor como el demandado y esa participación de actor y demandado es lo normal en juicios contenciosos. Empero, hay procesos en que intervienen partes complejas, esto es, varias personas físicas o morales figurando como actores contra un solo demandado o un actor contra varios demandados y la primera da lugar al litisconsorcio activo y la segunda al litisconsorcio pasivo, pero ya sea activo o pasivo los litigantes siempre actuarán unidos, pues tienen el mismo interés; los que pueden

configurarse desde el inicio del procedimiento y recibirá el nombre de originario, es decir, cuando un actor entabla una demanda contra varios demandados o cuando varios actores demandan a un demandado, y se llamará sucesivo cuando esa parte compleja se integra posteriormente, o sea, después de iniciado el procedimiento, a instancias de parte interesada. También en un proceso pueden intervenir otras personas que reciben el nombre de terceros y esta participación puede ser de diferente naturaleza, ya que el tercero puede deducir un derecho propio distinto del actor o del demandado, y esta intervención se vuelve principal, pues el tercero hace valer un derecho propio. En cambio, cuando el tercero interviene coadyuvando con cualquiera de las partes, esto es, actor o demandado en la defensa del derecho subjetivo hecho valer, recibe el nombre precisamente de tercero coadyuvante, pues interviene para sostener las razones de un derecho ajeno y puede comparecer al juicio en forma espontánea o provocada, ya que la sentencia que se dicte puede pararle perjuicios y, por ello, puede comparecer a juicio en cualquier momento, siempre y cuando dicha sentencia no haya causado ejecutoria. Lo anterior, se corrobora con la tesis jurisprudencial que se encuentra visible a foja 458, Quinta Época, Tomo XVIII, del Semanario Judicial de la Federación, intitulada: "TERCERÍAS COADYUVANTES.". Luego, la institución del litisconsorcio sea activo o pasivo es diferente a la de tercero coadyuvante, pues en la primera si bien intervienen varias personas del lado del actor o del demandado, lo cierto es que tienen el mismo interés y en cambio en la segunda, el tercero no comparece al juicio defendiendo un derecho propio sino que pertenece al actor o demandado con el que coadyuva, porque la sentencia que se dicte podrá pararle un perjuicio si es adversa a la parte con quien coadyuva.

PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIAS CIVIL Y DE TRABAJO DEL SEGUNDO CIRCUITO.

II.1o.C.T.80 C Amparo directo 539/96. José Rojas Domínguez. 13 de julio

de 1996. Unanimidad de votos. Ponente: Enrique Pérez González. Secretaria: Vianey Gutiérrez Velázquez. Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época. Tomo VI, Noviembre de 1997. Pág. 491. Tesis Aislada.

2.2.2.2.2 La tercería excluyente de dominio

El jurista Cipriano Gómez Lara ⁴⁴ nos señala que las tercerías excluyentes de dominio implican que en la relación con los bienes sobre los que se haya trabado ejecución, se presente al proceso un tercer sujeto alegando ser el dueño de los mismos, agrega que éste deberá de probar plenamente la propiedad de dichos bienes, y si llega a hacerlo, el tribunal deberá de levantar el embargo que sobre ellos haya y ordenar que le sean devueltos a dicho tercero.

El maestro Santiago Kelley Hernández ⁴⁵ nos manifiesta que la tercería excluyente de dominio se refiere a un derecho de propiedad sobre la cosa debatida y en juicio, y el tercero, manifestando ser el propietario, pide que se le respete su derecho como tal.

Bajo la tesitura de tercería excluyente de dominio entenderemos que ésta surge cuando un tercero interviene manifestando en juicio que es propietario de los bienes embargados al demandado; al respecto, deber probar plenamente la propiedad de dichos bienes; su intervención tiene por objeto que se levante el embargo trabado sobre su bien o bienes y en caso de que se los hayan quitado tiene derecho a que se los devuelvan.

⁴⁴ Gómez Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso. Op. Cit. Página 207.

⁴⁵ KELLEY Hernández, Santiago A, Teoría del Derecho Procesal Op. Cit. Página 117.

2.2.2.2.3 El tercerista excluyente de preferencia

El doctor Cipriano Gómez Lara ⁴⁶ nos indica que la tercería excluyente de preferencia implica que sobre los bienes afectados por la ejecución, un sujeto extraño a las partes originales se presente o inserte en dicho proceso y alegue que tiene mejor derecho a ser pagado con el producto de dichos bienes. Es decir el tercerista en este tipo de trámite excluyente de preferencia, alega tener una prelación, o sea, un mejor derecho a ser pagado.

Para Santiago Kelley Hernández ⁴⁷ la tercería excluyente de preferencia surge cuando el tercero comparece únicamente a decir que su derecho es preferente al derecho debatido en juicio.

En nuestra opinión el tercería excluyente de preferencia es aquel que interviene en juicio manifestando que tiene un crédito preferente al del actor en relación al demandado y por lo tanto tiene por objeto de que en el momento en que salgan en remate los bienes embargados al demandado, con su producto se le pague primero al tercerista antes que a la parte actora; es decir éste tercero alega tener un mejor derecho a ser pagado antes de que se le pague al acreedor embargante en el juicio principal.

En las tercerías de preferencia no ocurrirán:

I. El acreedor que tenga hipoteca u otro derecho real accesorio en finca distinta de la embargada;

II. El acreedor que sin tener derecho real no haya embargado el bien objeto de la ejecución;

III. El acreedor a quien el deudor señale bienes bastantes a solventar el crédito;

IV. El acreedor a quien la ley lo prohíba en otros casos.

Las Tercerías Excluyentes pueden oponerse en todo negocio, cualquiera que sea su estado, con tal de que, si son de dominio, no se haya

⁴⁶ GÓMEZ, Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso. Op. Cit. Página 207.

⁴⁷ KELLEY Hernández, Santiago A, Teoría del Derecho Procesal Op. Cit. Página 117.

dado en posesión de los bienes al rematante, en su caso, por vía de adjudicación, y si son de preferencia, no se haya hecho el pago al demandante (Artículo 664 del Código de Procedimientos Civiles). Con la demanda de tercería excluyente deberá presentarse el título en que se funde, sin cuyo requisito se desechará de plano. (Artículo 661 del Código de Procedimientos Civiles).

CAPÍTULO III.

LAS CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Los juicios de Controversias de Arrendamiento Inmobiliario son denominados juicios especiales toda vez los legisladores con base en la pretensión que se solicita, crearon una tramitación específica o determinada, logrando con ello que su tramitación se agilizará; se rigen por los artículos 957 al 968 del Código de Procedimientos Civiles, y tiene por objeto ventilar las controversias que versen sobre Arrendamiento Inmobiliario. En cualquier litigio sobre arrendamiento de inmuebles serán competentes para conocer de dichas controversias los jueces que se denominan de Arrendamiento Inmobiliario.

No está por demás decir que en todo proceso existe una secuencia, es decir un orden de etapas integradas por actos realizados por las partes y el juzgador; de manera sistemática y conforme a lo que disponen las normas jurídicas, desde luego que el juicio de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario no podría estar exento de tal situación; el citado juicio pasa por una serie de etapas procesales que son las siguientes: Fase Postulatoria, Fase Probatoria, Fase Preconclusiva, Etapa de Juicio, Fase Impugnativa y por último la Fase Ejecutiva.

3.1. Fase postulatoria.

Ésta fase se encuentra integrada por las actuaciones que fijan el litigio o la litis, permite instruir al juzgador en la litis a debate, dentro de las actuaciones de las partes encontramos: el escrito inicial del litigio conocido como demanda y que es promovido por la parte actora y asimismo en este fase encontramos el escrito en el cual la parte demandada da contestación a la demanda entablada en su contra, a dicho escrito se le denomina contestación a la demanda. A cada escrito presentado por las partes les

recae un acuerdo emitido por el juzgador.

3.1.1. Demanda

El diccionario de la Lengua Española define a la demanda como la petición que el litigante que inicia un proceso formula y justifica en el juicio o el escrito en que se ejercitan en un juicio una o varias acciones ante el juez o tribunal competente.

Para el Doctor Cipriano Gómez Lara, la demanda es “la petición que un litigante sustenta en juicio. Es la primera petición en que el actor formula sus pretensiones, solicitando del juez la declaración, el reconocimiento o la protección de un derecho, con ella se inicia el juicio y la sentencia debe resolver sobre las acciones deducidas.”⁴⁸

El jurista Luis Dorantes Tamayo señala que la demanda “es el acto procesal por el que se ejercita una acción y se inicia un proceso”.⁴⁹

Por otro lado el maestro Ovalle Favela afirma que la demanda “es el acto procesal por el cual una persona, que se constituye por el mismo en parte actora o demandante, inicia el ejercicio de la acción y formula su pretensión ante el órgano jurisdiccional”⁵⁰; en la demanda la parte actora formula su pretensión, que puede consistir en un dar, hacer y no hacer, en relación con un determinado bien jurídico.

Para efectos de la materia de arrendamiento por ser el tema del presente trabajo, la demanda es el escrito inicial del juicio, en virtud del cual ya sea el arrendador o arrendatario, en calidad de parte actora solicita la intervención de un juez de arrendamiento inmobiliario con el objeto de satisfacer sus pretensiones.

El escrito inicial de demanda es esencial, toda vez que de no existir simplemente no habría juicio; en virtud de que el juzgador sólo administra justicia cuando se le requiere para ello.; por lo tanto el juzgador no puede

⁴⁸ GÓMEZ Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil, quinta edición, México, Editorial Harla, 1998. Página 115.

⁴⁹ DORANTES Tamayo, Luis. Teoría del Proceso, Porrúa, México. 2004. página 329.

⁵⁰ OVALLE Favela, José. Derecho Procesal Civil, séptima edición, editorial Oxford, México 2001. página 32.

administrar justicia sin que se lo requieran, solo lo puede hacer a través del ejercicio de la acción.

A reserva de que en el siguiente párrafo quedarán precisados los requisitos que la ley establece para formular una demanda, procederé a señalar de manera genérica cuáles son los apartados que integran una demanda, de conformidad a la doctrina:

1. Todo escrito de demanda contiene un rubro, en éste se indica el nombre del actor, “versus” que significa “contra”, el nombre del demandado y el tipo de juicio.

2. El preámbulo, es en donde se establece quiénes son las partes, sus datos, la pretensión de la parte actora, para el efecto de que se identifique en forma fácil el asunto.

3. La exposición de los hechos, ésta es la parte histórica de la demanda, en este apartado el actor da su versión de los hechos, mismos que se deben de narrar en forma clara, sucinta y precisa.

4. La invocación del Derecho, el actor debe manifestar por que considera que determinadas disposiciones jurídicas por virtud de las cuales apoyan o sustentan su pretensión.

5. Los puntos petitorios, éstos constituyen un resumen de lo solicitado por el actor al órgano jurisdiccional.

La integración de la demanda con todos y cada uno de sus requisitos formales está contenida en el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual señala los siguientes requisitos:

I. El tribunal ante el que se promueve; Es la autoridad ante la cual se dirige el escrito, en el Distrito Federal los juicios de arrendamiento inmobiliario, se promueven ante los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario en turno.

II. El nombre del actor y la casa señalada para oír notificaciones; o bien el nombre y domicilio de quien promueve; siendo importante indicar el nombre completo de la persona que demanda, en que calidad lo hace, en caso de que no comparezco por derecho propio, se deberá exhibir el

instrumento notarial o documento con que acredite su personalidad.

***Cuando se representa a otra persona se tiene que presentar el documento que lo acredita como tal.**

***En el supuesto de que el que representa sea un Director de Administración, éste podrá acreditar su personalidad con el Acta Constitutiva.**

***Si el que representa es un apoderado, éste tendrá que acreditar su personalidad con un poder general para pleitos y cobranzas expedido por un Notario Público.**

En el supuesto de que llegara a existir litisconsorcio necesario sea activo o pasivo, es decir cuando dos o más personas ejerzan una misma acción u opongan una misma excepción deberán litigar unidas y bajo una misma representación, por lo tanto designaran un representante común , quien tendrá facultades como si litigara en derecho propio, estando en posibilidad de desistirse, transigir y comprometer en árbitros solo si los litisconsortes se lo conceden; pero si el representante común es designado por el juzgador tendrá las mismas facultades con excepción de desistirse, transigir y comprometer en árbitros.

El actor podrá autorizar para oír y recibir notificaciones en su nombre a una o varias personas con capacidad legal, quienes quedaran facultadas para interponer los recursos que proceda, ofrecer e intervenir en el desahogo de pruebas, intervenir en las diligencias de exhortos, alegar en las audiencias, pedir se dicte sentencia.

Con respecto del domicilio para oír y recibir notificaciones, éste deberá estar ubicado dentro del ámbito competencial territorial del Juez, todo vez que en caso de no señalar domicilio o ser incierto, todas las notificaciones aún las de carácter personal le surtirán por medio de Boletín Judicial, de conformidad con el artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles Vigente para el Distrito Federal.

III. El nombre del demandado y su domicilio; deberá indicarse el nombre del demandado y señalar su domicilio; al respecto el artículo 112

del Código de Procedimientos Civiles Vigente para el Distrito Federal expresamente señala que si el actor no indica el domicilio de la parte demandada, no se hará notificación alguna a la persona contra quien se promueva hasta que se subsane la omisión, en la práctica, el Juzgador previene al actor para el efecto de que señale el domicilio del demandado, de lo contrario , resultaría imposible emplazarlo.

IV. El objeto u objetos que se reclamen, con sus accesorios; en el apartado en comento, el actor debe señalar cada una de las pretensiones que desea demandar, más es importante tener presente al respecto en lo preceptuado en el artículo 31 de Código de Procedimientos Civiles Vigente para el Distrito Federal que a la letra establece lo siguiente:

En el articulo antes transcrito nos advierte que necesariamente deben plantearse en una sola demanda todas las acciones que se tengan contra una misma persona, respecto de una misma cosa y que provengan de una misma causa, toda vez que de no realizarse en esos términos quedaran extinguidas las pretensiones que no se hubieren solicitado.

V. Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos sucintamente, con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa; En éste apartado el actor tiene que señalar con toda claridad y precisión los hechos en que funda sus pretensiones, debe narrarlos en forma cronológica y además enumerarlos, todo esto es de vital importancia toda vez que los medios probatorios tiene por objeto acreditar los hechos; luego entonces si los hechos de la demanda no son claros; el juzgador procederá a absolver al demandado de las prestaciones solicitadas por el actor.

VI. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables, en este apartado el actor tiene que invocar el Derecho, es decir tiene que señalar todos aquellos preceptos legales por virtud de las cuales apoya o sustenta su pretensión, en la práctica se anotan los preceptos legales en dos párrafos diferentes; en el primero, se señalan los artículos sustanciales que

serían del Código Civil y en el segundo párrafo los preceptos procesales es decir los artículos del Código de Procedimientos Civiles. En el supuesto de que el promovente llegará a omitir éste apartado, el juez deberá admitir la demanda, toda vez que el señalamiento de fundamentos legales no es un requisito esencial para la presentación de la demanda, para la cual se aplica el principio procesal denominado “Jura Novit Curia” se traduce “el derecho es conocido por el Juez”.

VII. El valor de lo demandado si de ello depende la competencia del Juez; para efectos del tema de la presente investigación, el valor de lo demandado no es importante; en virtud de que los juicios de arrendamiento inmobiliario no dependen de la cuantía del bien arrendado, sino de la pretensión y para solucionar dichos conflictos hay Jueces especializados en materia de Arrendamiento.

VIII. La firma del actor, o de su representante legitimo. Si éstos no supieran o no pudieran firmar, podrán su huella digital , firmando otra persona a su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias. La firma del promovente es esencial; en virtud de que autentifica el escrito; y en el supuesto de que el escrito no llevare firma simplemente no será admitida la demanda.

Cabe señalar que existen otros elementos esenciales que no están establecidos en el numeral antes invocado, más sin embargo la doctrina los señala como partes integrantes de la demanda; como son:

Los Puntos Petitorios.- son un resumen muy condensado de lo que se está solicitando al tribunal.

La Leyenda “Protesto lo Necesario“.- es el juramento que se hacia en la antigüedad ante el Juzgador para manifestar que lo declarado constituía la verdad, sin embargo no es un requisito esencial y por lo tanto si a la demanda le llegara a faltar ésta deberá admitirse.

La parte actora al presentar la demanda tendrá que acompañar a la misma los siguientes documentos:

* El poder por virtud del cual acredita la personalidad del que

comparece en nombre de otro, o bien el documentos o documentos que acrediten el carácter con que el litigante se presente en un juicio;

* Los documentos con que el actor funde su acción conocido como el documento base de la acción, para efectos de la materia que nos ocupa el documento base de la acción de los juicios de Controversias de Arrendamiento Inmobiliario es el contrato de arrendamiento.

* Los documentos que deban servir como pruebas de su parte; en el supuesto de que no pudiera presentar los documentos; declararán, bajo protesta de decir verdad, la causa por la que no puede presentarlos y el Juez si lo estima pertinente ordenará al responsable de la expedición, que el documento solicitado por el interesado se le expida en forma rápida y a costa de éste, y asimismo también debe presentar copias fotostáticas simples tanto del escrito de demanda como de los demás documentos antes referidos, incluyendo las que se exhiban como prueba para el efecto de correr traslado a la parte contraria, así como para formar el duplicado del expediente. Todo esto de conformidad con el artículo 95, 96 y 958 del Código Adjetivo.

El Juzgador como es bien sabido, al recibir y estudiar el escrito de demanda, podrá dictar cualquiera de las siguientes resoluciones:

1. Si el escrito inicial de demanda no cumpliera con algunos de los requisitos establecidos en los artículos 95 y 255 del Código Adjetivo, es factible precisar que dichos requisitos quedaron precisados en líneas anteriores, el juez dentro del término de tres días dictara un auto por virtud del cual desechara de plano la demanda, la archivara como asunto concluido y ordenara se le devuelvan al interesado todos los documentos originales y copias simples que se hayan exhibido, con excepción de la demanda con la que se haya formado el expediente respectivo

2. Cuando la demanda fuere oscura o irregular, o no cumpliera con algunos de los requisitos antes precisados, el juez dentro del término de tres días señalará con toda precisión en qué consisten los defectos de la misma, en el proveído que al efecto se dicte. El actor deberá cumplir con la

prevención que haga el juez en un plazo máximo de cinco días contados a partir del día siguiente a aquél en que haya surtido efectos la notificación por Boletín Judicial de dicha prevención, y de no hacerlo transcurrido el término, el juez la desechará, la archivara como asunto concluido y devolverá al interesado todos los documentos originales y copias simples que se hayan exhibido, con excepción de la demanda con la que se haya formado el expediente respectivo. La anterior determinación o cualquier otra por la que no se dé curso a la demanda, se podrá impugnar mediante el recurso de queja, para que se dicte por el Superior la resolución que corresponda.

3. Por último, si la demanda reúne los requisitos exigidos por la ley, el Juez la admitirá a trámite; procediendo el juez en el mismo auto de admisión a señalar fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 40 y 50 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda, y con los documentos y copias requeridas, ordenara emplazar y correrle traslado a la parte demandada para el efecto de que de contestación a la demanda entablada en su contra.

3.1.2. Emplazamiento

El maestro Rene Casoluengo Méndez define al emplazamiento como “el acto procesal de comunicación por virtud del cual el juzgador da a conocer al demandado la admisión de una demanda enderezada en su contra, concediéndole un plazo para que pudiese liberarse de la carga de su contestación.”⁵¹

El doctor Luis Dorantes Tamayo manifiesta que el emplazamiento es “el acto por el que se hace saber a alguna de las personas en el proceso, o a ambas, que disponen de un plazo legal para realizar una actuación en el mismo. Aunque, por lo regular, sólo se considera emplazamiento al acto de hacer saber al demandado, que dispone de un plazo legal para contestar la

⁵¹ -Diccionario de Derecho Procesal, Colegio de Profesores de Derecho Procesal de la Facultad de Derecho de la UNAM, OXFORD, México, página 112.

demanda”.⁵²

El jurista Eduardo Pallares menciona que el emplazamiento “significa el acto de emplazar. Esta palabra, a su vez, quiere decir dar un plazo, citar a una persona, ordenar que comparezca ante el juez o el tribunal, llamar a juicio al demandado”.⁵³

Sin embargo el emplazamiento se reserva generalmente para el acto procesal, mismo que es ejecutado por el notificador pudiendo fungir como tal el secretario de acuerdos, el conciliador o el actuario, en virtud del cual el juzgador hace del conocimiento del demandado la existencia de una demanda en su contra y del auto que la admitió y le concede un plazo para que la conteste.

El emplazamiento se deriva del derecho de audiencia consagrado en nuestra Carta Magna específicamente en el artículo 14 párrafo segundo; mismo que a la letra dice: “Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad o de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho; y”

Por tal motivo el emplazamiento debe de llevarse a cabo a través de una serie de formalidades que se encuentran reguladas en los artículos 116 al 128 del Código de Procedimientos Civiles Vigente para el Distrito Federal.

*El emplazamiento podrá hacerse a través de edictos cuando el demandado sea una persona incierta o se ignore su domicilio; El edicto se publicará por una sola vez en el Diario Oficial de la Federación; en el Boletín Judicial, en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal, Sección Boletín Registral, y en un periódico de los de mayor circulación. Además se deberá fijar un anuncio de proporciones visibles en la parte externa del inmueble de que se trate en el que se informe a las personas que puedan considerarse perjudicadas, a los vecinos y al público en

⁵² DORANTES Tamayo, Luis. *Teoría del Proceso*, Op. Cit., página 332.

⁵³ PALLARES Eduardo, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, Op. Cit. Página 337.

general, la existencia del procedimiento de inmatriculación judicial respecto a ese inmueble. El anuncio deberá contener el nombre del promovente y permanecer en el inmueble durante todo el trámite judicial.

*Cuando el demandado sea una persona cierta y se conozca su domicilio , será emplazado en forma personal, en caso de que en la primera búsqueda no se encuentre el demandado, previo citatorio que se le deje el día anterior, dicho emplazamiento se le hará por medio de cédula de notificación; la cual contiene la fecha y hora en que se entregue; la clase de procedimiento, el nombre y apellidos de las partes, el juez o tribunal que manda practicar la diligencia; transcripción de la determinación que se manda notificar y el nombre y apellidos de la persona a quien se entrega, pudiendo ser sus empleados o domésticos de la persona que se busca emplazar, o cualquier otra persona mayor de edad que viva en el domicilio señalado; el notificador se identificará ante la persona con la que entienda la diligencia; requiriendo a ésta para que a su vez se identifique, asentando su resultado, así como los medios por los que se cerciore de ser el domicilio del buscado, pudiendo pedir la exhibición de documentos que lo acrediten, precisándolos en caso de su presentación, así como aquellos signos exteriores del inmueble que puedan servir de comprobación de haber acudido al domicilio señalado como del buscado, y las demás manifestaciones que haga el que reciba la notificación en cuanto a su relación laboral, de parentesco, negocios, de habitación o cualquier otra existente con el interesado.

Una vez emplazado el demandado podrá adoptar una de éstas dos actitudes: contestar o no contestar la demanda.

Si no contesta, se hará la declaración de rebeldía, lo cual trae como consecuencia que no se le vuelva a practicar diligencia alguna en su busca; todas las resoluciones que de allí en adelante recaigan en el pleito y cuantas citaciones deban hacérsele, se le notificaran por boletín judicial, salvo los casos en que otra cosa se prevenga; más si el demandado es el arrendatario se tendrán por contestados los hechos en sentido negativo.

Si contesta la demanda el demandado lo tendrá que hacer dentro de

los 5 días hábiles siguientes a la fecha del emplazamiento; y podrá tomar las siguientes actitudes al dar contestación a la demanda:

1. **Allanarse, esto es, que acepta las pretensiones del actor.**
2. **Confesar se presenta cuando el demandado reconoce los hechos propios que se le imputan.**
3. **Reconocer los preceptos legales invocados por el actor en su escrito de demanda.**
4. **Oponer defensas y excepciones, es decir oponerse a la pretensión del actor y al proceso.**
5. **Denuncia, en este caso el demandado solicita que se llame a un tercero para que le produzcan efectos la sentencia.**
6. **Reconviene o contrademanda, es decir formula pretensiones en contra del actor.**

En el supuesto de que la parte demandada conteste la demanda sin importar que actitud de las antes indicadas tome, ésta tendrá que seguir los siguientes lineamientos en su escrito de contestación.

3.1.3. Contestación a la demanda

La contestación a la demanda es el escrito por medio del cual la parte demandada hace valer su derecho de defensa, los requisitos o lineamientos que debe reunir dicho escrito se encuentran contemplados en el artículo 260 del Código Adjetivo que a la letra dice:

El demandado formulará la contestación a la demanda en los siguientes términos:

I. Señalará el tribunal ante quien conteste; el demandado en su escrito de contestación, indicará el nombre del juzgado de arrendamiento inmobiliario, mismo que lo emplazo a juicio. En el Distrito Federal hay veintiún Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario.

II. Indicará su nombre y apellidos, el domicilio que señale para oír notificaciones y, en su caso, las personas autorizadas para oír notificaciones

y recibir documentos y valores; el demandado manifestara su nombre completo, señalará un domicilio para el efecto de que en ese lugar le hagan las notificaciones y le practiquen las diligencias que sean necesarias; toda vez que en el supuesto de que no señale el domicilio, las notificaciones, aun las que, conforme a las reglas generales, deban hacerse personalmente, se le harán por medio de Boletín Judicial, asimismo el demandado podrá autorizar a personas con capacidad legal, quienes quedarán facultadas para interponer los recursos que procedan, ofrecer e intervenir en el desahogo de pruebas, intervenir en la diligenciación de exhortos, alegar en las audiencias, pedir se dicte sentencia para evitar la consumación del término de caducidad por inactividad procesal y realizar cualquier acto que resulte ser necesario para la defensa de los derechos del autorizante, y también podrá autorizar a personas para el efecto de oír y recibir notificaciones e imponerse en los autos.

III. Se referirá a cada uno de los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos; en el escrito de contestación el demandado deberá referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos y expresando los que ignore por no ser hechos propios; toda vez que de no hacerlo se le tendrán por fictamente confesados y está confesión ficta se podrá tomar en consideración en cualquier estado del juicio y aún en la sentencia definitiva. Cuando los hechos que conteste hayan sido conocidos por algún testigo, se deberá mencionar su nombre y apellidos; de igual manera deberá precisar los documentos relacionados con los hechos y exhibirlos junto con su escrito de contestación.

IV. Se asentará la firma del puño y letra del demandado, o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, lo hará un tercero en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias,

poniendo los primeros la huella digital; La firma del demandado o su representante legítimo es esencial; en virtud de que autentifica el escrito; y en el supuesto de que el escrito no llevara firma simplemente no será admitida el escrito de contestación; y como consecuencia se tendrá por no contestada la demandada y al demandado se le tendrá por confeso de lo hechos de la demanda .

V. Todas las excepciones que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueran supervenientes. Las excepciones son un derecho de defensa que el demandado tiene en contra del actor, que puede hacer valer en el juicio donde se le demanda. Couture⁵⁴ define a la excepción como el poder jurídico del demandado de oponerse a la pretensión que el actor ha aducido ante los órganos de la jurisdicción. El demandado a través de las excepciones va a oponerse, va a objetar en alguna forma, ya sea la pretensión o la fundamentación de la pretensión del actor, o bien va a atacar algún aspecto que el considere que no es correcto, que no es válido, de la integración de la relación procesal.

De las excepciones procesales se le dará vista al actor para que las conteste y rinda las pruebas que considere oportunas en los términos de este ordenamiento; tras las excepciones hechas valer por el demandado se le dará vista a la parte actora para el efecto de que en el término de tres días desahogue la vista dando contestación a todas y cada una de las excepciones planteadas por la parte demandada manifestando lo que a su derecho convenga; en el supuesto de que la parte actora no de contestación a las excepciones y defensas hechas valer por la parte demandada.

VI. Dentro del término para contestar la demanda, se podrá proponer la reconvencción en los casos en que proceda, la que tiene que ajustarse a lo prevenido por el artículo 255 de este ordenamiento, el demandado solo podrá promover reconvencción al contestar la demanda y nunca después; el

⁵⁴ COUTURE, Eduardo , Vocabulario Jurídico, Op. Cit. Página 269.

doctor Cipriano Gómez Lara señala que “la reconvencción es la oportunidad para la parte demandada de plantear una nueva pretensión suya en un mismo proceso en contra del actor inicial. La reconvencción no es propiamente una defensa, sino que en rigor constituye una actitud de contraataque.⁵⁵ “En el supuesto de que hubiere reconvencción se correrá traslado de ésta a la parte actora para que produzca su contestación dentro de los 5 días hábiles siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita y dicha reconvencción se deberá de promover con todos y cada uno de los requisitos establecidos en el artículo 255 del Código adjetivo; si el actor en el juicio principal no da contestación a la reconvencción se le declarará en rebeldía.

VII. Se deberán acompañar las copias simples de la contestación de la demanda y de todos los documentos anexos a ella para cada una de las demás partes. el demandado deberá presentar junto con su escrito de contestación a la demanda los siguientes documentos: El poder por virtud del cual acredita la personalidad del que comparece en nombre de otro, o bien el documentos o documentos que acrediten el carácter con que el litigante se presente en un juicio; todos los documentos que deban servir como pruebas de su parte; en el supuesto de que no pudiera presentar los documentos; declararán, bajo protesta de decir verdad, la causa por la que no puede presentarlos y el Juez si lo estima pertinente ordenará al responsable de la expedición, que el documento solicitado por el interesado se le expida en forma rápida y a costa de éste, y asimismo también debe presentar copias fotostáticas simples tanto del escrito de contestación de la demanda como de los demás documentos antes referidos, incluyendo las que se exhiban como prueba para el efecto de correr traslado a la parte contraria, así como para formar el duplicado del expediente. Todo esto de conformidad con el artículo 95, 96 y 958del Código Adjetivo.

Una vez que se ha admitido la demanda, se ha emplazado a la parte

⁵⁵ Diccionario de Derecho Procesal, Colegio de Profesores de Derecho Procesal de la Facultad de Derecho de la UNAM, Op. Cit página 231.

demandada, la demandada ha dado o no contestación a la demanda incoada en su contra, ya sea que haya formulado reconvencción o no lo haya hecho, y si lo hizo, ya sea que la parte actora en el juicio principal haya contestado o no la reconvencción; el proceso pasa a su siguiente fase que es la denominada fase probatoria.

3.2. Fase probatoria.

Esta fase se divide en cuatro períodos denominados ofrecimiento de pruebas, admisión o desechamiento de las pruebas ofrecidas, preparación de las pruebas admitidas y el desahogo de las mismas. El nombre de cada periodo indica el contenido de los mismos.

3.2.1 Prueba

Respecto a la etimología de la palabra prueba, existen opiniones que indican que proviene del adverbio probe, que significa honradamente, por considerarse que obra con honradez el que prueba lo que pretende, o de la palabra probandum que significa recomendar, probar, experimentar, patentizar, hacer fe.

El licenciado Carlos Ortiz Martínez define a la prueba como “todas aquellas cosas, hechos o abstenciones que pueden conducir en el ánimo del juez certeza sobre los puntos litigiosos; es decir, es todo aquel instrumento, procedimiento o mecanismo que puede originar motivos de prueba y generar los razonamientos, los argumentos o las intuiciones que permitan al juez llegar a la certeza o al conocimiento de determinado hecho invocado por las partes como fundamento de sus pretensiones o de sus defensas.”⁵⁶

Marcel Planiol señala que “se llaman pruebas los diversos

⁵⁶ Ibidem, páginas 221 y 222..

procedimientos empleados para convencer al juez.”⁵⁷

Couture nos indica que la prueba es “En general, dicese de todo aquello que sirve para averiguar un hecho, yendo de lo conocido hacia lo desconocido “ agregando también que son un “Conjunto de actuaciones realizadas en un juicio, con el objeto de demostrar la verdad o falsedad de las manifestaciones formuladas en el mismo.”⁵⁸

Florián entiende cómo prueba a “todo lo que en el proceso puede conducir a la determinación de los elementos necesarios al juicio con el cual aquél termina.”⁵⁹

De las definiciones antes citadas se desprende la importancia de las pruebas en todos los juicios, toda vez que las mismas permiten al juzgador conocer la verdad o falsedad de los hechos y con ello pueda emitir una sentencia justa y equitativa para las partes.

Ahora bien de lo anterior podemos destacar que en la fase postulatoria el juez solo tiene un conocimiento meramente subjetivo de cada una de las posiciones de las partes en el juicio; por lo tanto, la razón de la fase probatoria radica en allegársele al juzgador todos y cada uno de los medios probatorios, por virtud de las cuales se acredite la verdad de los hechos invocados por las partes como fundamento de sus pretensiones o en su caso defensas.

Más sin embargo, las pruebas a pesar de ser fundamentales para que el juzgador conozca la verdad o falsedad de los hechos invocados por las partes y con ello pueda resolver el litigio en forma justa, si éstas no son ofrecidas en tiempo y forma tal como lo ordena la Legislación serán desechadas, al igual que también serán desechadas las pruebas que sean prohibidas por la ley, o aquellas que no hagan referencia a los puntos cuestionados, así como también las que sean contrarias a la moral y a las buenas costumbres.

⁵⁷ Derecho Civil, Colección Clásicos del Derecho, Editorial Pedagógica Iberoamericana, México 1996, página 271.

⁵⁸ COUTURE, Eduardo, Vocabulario Jurídico, Op. Cit., páginas. 490 y 491.

⁵⁹ FLORIÁN, Eugenio, Elementos de Derecho Procesal Penal, tratado. de L. Prieto Castro, Editorial Jurídica Universitaria, México, 2001, página 165.

3.2.2. Ofrecimiento de pruebas.

El primer momento de la fase probatoria es el ofrecimiento de las pruebas. En esta fase o periodo las partes ofrecen al juzgador los diversos medios de prueba con los que pretenderán acreditar los hechos en que fundaron sus pretensiones, mismos que fueron plasmados ya sea en la demanda, contestación, reconvencción o en la contestación a la reconvencción.

Las pruebas o medios probatorios son aquellos elementos que puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos, dentro de los medios probatorios que pueden ser ofrecidos por las partes, encontramos los siguientes:

- La Confesión,
- La Testimonial,
- Dictámenes Periciales,
- Las Documentales Públicas,
- Las Documentales Privadas,
- Reconocimiento o Inspección Judicial,
- Fotografías
- Fama Pública,
- Presunciones,
- Y demás medios que produzcan convicción en el juzgador.

La Prueba Confesional

Eduardo J. Couture indica que la Confesión es el “Acto Jurídico consistente en admitir como cierto, expresa o tácitamente, dentro o fuera de un juicio, un hecho cuyas consecuencias de derecho son perjudiciales para aquél que formula la declaración” más agrega que es el “Medio de prueba consistente en obtener del adversario, normalmente mediante el pliego de posiciones, el reconocimiento de un hecho cuyas consecuencias de derecho

son perjudiciales para aquél que formula la declaración“.⁶⁰

Pallares⁶¹ la define como el reconocimiento expreso o tácito que hace una de las partes de hechos que le son propios, relativos a las cuestiones controvertidas y que le perjudican, y la clasifica en:

1. Judicial, la rendida ante el juez;
2. Extrajudicial, la realizada fuera de juicio;
3. Expresa, la realizada mediante escrito o hablada;
4. Tácita, la que se infiere del silencio del que debe declarar;
5. Simple, la que es lisa y llana sin agregar a lo confesado ninguna modificación que limite su alcance;
6. Cualificada, la contraria a la simple, es decir cuando se agrega alguna afirmación o negación que modifique su alcance;
7. Dividua, la cualificada que puede dividirse en perjuicio del confesante;
8. Indivisible, la contraria a la dividua;
9. Espontánea, la que se hace a moción del colitigante o del juez, y
- 10.-Válida o eficaz, la que se realiza con todos los requisitos legales.

La prueba confesional es contemplada en forma exclusiva para las partes, debiéndose entender por parte cualquiera de los litigantes, sea el demandante o el demandado, personas interesadas que controvierten sus derechos respectivos ante la autoridad judicial.

En los juicios de Controversias de Arrendamiento Inmobiliario la prueba confesional debe ofrecerse de la siguiente forma:

a) La prueba confesional debe ofrecerse en el escrito inicial de demanda, en la contestación al mismo, en la reconvención y en la contestación a la misma.

b) La Confesional debe ofrecerse expresando con toda claridad cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con la misma, así como las razones por los que el oferente estima que demostrará sus afirmaciones.

⁶⁰ COUTURE, Eduardo, Vocabulario Jurídico, Op. Cit. página 163

⁶¹ PALLARES Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil. Op. Cit. Página 175.

c) En la prueba Confesional deberá ofrecerse pidiendo la citación de la parte contraria para absolver posiciones.

d) Si el absolvente se tratara de una persona física se tendrá que señalar al momento de ofrecer la prueba Confesional quién es la persona que va a desahogar dicha prueba y asimismo indicar que es en forma personalísima y no por conducto de representante legal alguno, estableciendo los hechos concretos en la demanda o contestación que justifiquen dicha exigencia, la que será calificada por el tribunal para así ordenar su recepción.

e) Tratándose de personas morales, la absolución de posiciones siempre se llevará a efecto por apoderado o representante, con facultades para absolver posiciones, luego entonces el representante o apoderado que comparezca a absolver posiciones, forzosamente debe conocer todos los hechos controvertidos propios de su representante o poderdante, por tal motivo corresponde a la persona moral designar a la persona física que ha de absolver posiciones en su nombre, y sólo puede admitirse el desahogo de la prueba a cargo de una persona física concreta cuando el oferente de la prueba justifique que esta persona se encuentra directamente relacionada con los hechos que originaron el conflicto, de manera que le sean propios, o bien, cuando deban serle conocidos por razón de sus funciones, pues lo contrario puede traer perjuicios graves a la persona moral, al dejar al arbitrio del articulante la designación de la persona que ha de absolver posiciones.

f) La prueba confesional se ofrece presentando un sobre cerrado que contenga el pliego de posiciones, mismo que podrá exhibirse hasta antes de la audiencia.

La Testimonial

La palabra “testimonial” es un adjetivo del sustantivo masculino “testimonio”. Eduardo J. Couture⁶² a su vez señala que “testimonio” es la

⁶² J. COUTURE, Eduardo, Vocabulario Jurídico, Op.Cit. página 565.

aseveración de una cosa o respuesta a un interrogatorio más continua indicando que es un instrumento autorizado por escribano secretario judicial, en el que se transcribe total o parcialmente un documento, destinado a producir, en eficacia de plena prueba, fuera de autos, el mismo efecto probatoria que el texto matriz; por tal causa entendemos que “testimonial” es una palabra equívoca que significa tanto el documento en el que se da fe de un hecho, como la declaración rendida por un testigo.

Para el Doctor Cipriano Gómez Lara testigo es “aquella persona a la que le constan ciertos hechos y se le llama para que rindan una declaración ante el funcionario y oficial, o ante el juez”⁶³

Couture indica que testigo es el “atributo o calidad de una persona que presencia un hecho y adquiere directo conocimiento de él.”⁶⁴

Por su parte Chioventa manifiesta que testigo es la persona distinta de los jueces procesales llamadas a exponer al juez las propias observaciones de hechos acaecidos que tienen importancia en el pleito.”⁶⁵

La doctrina clasifica y denomina a los testigos de la siguiente forma:

- ° Totales
- ° Parciales
- ° Comunes
- ° De vista
- ° De oído
- ° De olfato
- ° De gusto
- ° De tacto
- ° Idóneos
- ° Sospechosos
- ° Instrumentales
- ° Directos

⁶³ GÓMEZ Lara, Cipriano Derecho Procesal Civil, séptima edición, Oxford, México, 1998. páginas 173 y 174.

⁶⁴ J. COUTURE, Eduardo Vocabulario Jurídico, Op. Cit, páginas 563.

⁶⁵ CHIOVENTA, José, Curso de Derecho Procesal Civil, Colección Clásicos del derecho, Pedagógica Iberoamericana, México 1996, página 452.

- ° Indirectos
- ° De cargo
- ° De descargo
- ° De abono
- ° Contradictorios
- ° Acordes
- ° Directos
- ° Indirectos
- ° Hábiles
- ° Singulares
- ° Conocimiento
- ° etcétera.

Para la práctica, la prueba testimonial constituye un medio idóneo utilizado para probar hechos que han sido apreciados por los sentidos de terceros ajenos a un juicio, quienes están obligados cuando así se solicite por cualquiera de las partes del juicio, a comparecer en él, en relación con los acontecimientos que siendo materia de la controversia mismos que se dice les constan, ya sea por que los hayan escuchado o presenciado

En los juicios de Controversias de Arrendamiento Inmobiliario la prueba testimonial debe ofrecerse de la siguiente forma:

a) Debe ofrecerse en el escrito inicial de demanda, en la contestación al mismo, en la reconvenición y en la contestación a la misma.

b) La testimonial debe ofrecerse expresando con toda claridad cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con la misma, así como las razones por los que el oferente estima que demostrará sus afirmaciones.

c) La prueba testimonial deberá ofrecerse señalando el nombre y domicilio completo del testigo o los testigos, es el deber de las partes llevar a sus testigos, sin embargo en el supuesto de que no los pudieran llevar deben manifestar bajo protesta de decir verdad al juzgador su imposibilidad para presentarlos y la causa, solicitándole que se les cite a través del

juzgado para que comparezcan el día y la hora señalados para tal efecto, con el apercibimiento de ley, el juez calificará la solicitud bajo su prudente arbitrio.

d) Cuando el testigo o testigos vivan o se encuentren fuera de la competencia del juzgador que conoce sobre el litigio, de conformidad con el artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, la preparación de las pruebas queda a cargo del oferente de la misma, luego entonces, el Juez que conoce del litigio únicamente podrá ordenar se notifique a dicho testigo para que comparezca al desahogo de la prueba testimonial, poniendo desde luego a disposición del oferente de la prueba el exhorto correspondiente, probanza que deberá desahogarse desde luego en el local del juzgado del conocimiento.

Las Documentales Públicas y Privadas.

La etimología de documento proviene del latín documentum -i “enseñanza, lección” derivado del verbo doceo, -ere “enseñar”. El sentido actual está documentado en castellano por primera vez en 1786, y se llegó a él probablemente a través de “lo que sirve para enseñar”, luego “escrito que contiene información” y finalmente “escrito que contiene información fehaciente”.

El diccionario de la lengua española define al documento como el escrito en que constan datos fidedignos o susceptibles de ser empleados como tales para probar algo.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal clasifica los documentos en dos tipos, a saber documentos públicos y documentos privados. Y aún más en sus artículos 327 y 334 establece cuales son los documentos públicos y privados; mismos que se transcriben:

Artículo 327. Son documentos públicos:

I. Las escrituras públicas, pólizas y actas otorgadas ante notario o corredor público y los testimonios y copias certificadas de dichos documentos;

- II. Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargo público, en lo que se refiere al ejercicio de sus funciones;**
- III. Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos, o los dependientes del Gobierno Federal, de los Estados, de los Ayuntamientos o del Distrito Federal;**
- IV. Las certificaciones de las actas del estado civil expedidas por los jueces del Registro Civil, respecto a constancias existentes en los libros correspondientes;**
- V. Las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidas por funcionarios a quienes compete;**
- VI. Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieran a actos pasados, antes del establecimiento del Registro Civil, siempre que fueren cotejadas por notario público o quien haga sus veces con arreglo a derecho;**
- VII. Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociaciones, universidades, siempre que estuvieren aprobados por el Gobierno Federal o de los Estados, y las copias certificadas que de ellos se expidieren;**
- VIII. Las actuaciones judiciales de toda especie;**
- IX. Las certificaciones que expidieren las bolsas mercantiles o mineras autorizadas por la ley y las expedidas por corredores titulados con arreglo al Código de Comercio;**
- X. Los demás a los que se les reconozca ese carácter por la ley;**

Artículo 334. Son documentos privados los vales, pagarés, libros de cuentas, cartas y demás escritos firmados o formados por las partes o de su orden y que no estén autorizados por escribanos o funcionario competente.

De los artículos transcritos se puede apreciar que los documentos públicos son aquellos escritos otorgados por una autoridad o funcionario público, o por persona investida del ejercicio de la fe pública dentro del ámbito de su competencia y en forma legal. Mientras que los documentos

privados son aquellos escritos extendidos o realizados por particulares sin la intervención de funcionario público o de persona autorizada para ejercer la fe pública

Para efectos de la materia que nos ocupa las pruebas documentales deben ofrecerse de la siguiente forma:

a) Todos los documentos ya sean públicos o privados deben ofrecerse y exhibirse en el escrito inicial de demanda, en la contestación al mismo, en la reconvenición y en la contestación a la misma. En el supuesto de que no tengan en su poder las documentales ofrecidas se deberá exhibir un escrito mediante el cual se hayan solicitado dichos documentos. Las partes también estarán obligadas al ofrecer la prueba de documentos que no tienen en su poder, a expresar en el archivo en que archivo se encuentran, o si se encuentran en poder de terceros si son documentos propios o ajenos.

b) Las pruebas documentales supervenientes podrán ofrecerse con posterioridad a la presentación de la demanda y contestación, siempre y cuando el conocimiento o bien la documental se haya realizado con posterioridad; sin embargo deben ofrecerse en términos del artículo 98 del Código de Procedimientos Civiles, manifestando bajo protesta de decir verdad dicha situación, y de conformidad con el artículo 100 de dicho ordenamiento deberá darse vista a la contraria por el término de tres días.

c) La pruebas documentales deben ofrecerse expresando con toda claridad cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por los que el oferente estima que demostrará sus afirmaciones.

d) Los documentos privados deben ofrecerse y exhibirse en original

Dictámenes Periciales

La necesidad de la prueba pericial surge cuando se requieren conocimientos especiales en una ciencia, arte, técnica u oficio, sobre algún punto o puntos materia de controversia, siempre y cuando no se trate de

conocimientos que la ley presupone como necesarios en los jueces.

Por tal motivo es indispensable la participación en un juicio de personas extrañas al mismo, quienes han sido precisamente designadas en un proceso determinado para que funjan como auxiliares del juzgador ayudándole con sus conocimientos especiales ya sea sobre una ciencia, arte, oficio o técnica a fin de examinar los objetos o documentos que son materia del litigio, para tal motivo rendirán sus conclusiones mediante el dictamen que presenten al juzgador.

Al sujeto que tiene conocimientos especiales en una ciencia, arte, técnica, oficio o industria, se le denomina perito, el cual puede ser oficial o particular y cuando la profesión se encuentre reglamentada, deberá acreditar con su título, diploma o cédula según el caso.

Se denomina perito a ese experto que, en su calidad de auxiliar de la impartición de la justicia, va a rendir un informe denominado dictamen sobre una ciencia, técnica, arte, industria u oficio.

Se regula el acreditamiento de perito particular y de perito oficial para efectos del derecho procesal civil, tendrá el carácter de oficial aquél perito que es calificado por el Consejo de la Judicatura del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, tomando en consideración la documentación que se acompañe y la evaluación que anualmente se haga al perito, los demás tendrán el carácter de particulares.

Para el juez es indiferente que el perito tengan el carácter de oficial o particular, toda vez que son auxiliares de la impartición de justicia y conforme a su lógica y experiencia valorará lo que a su derecho proceda.

El ofrecimiento de la prueba pericial en materia de arrendamiento será de la siguiente forma:

a) Debe ofrecerse en el escrito inicial de demanda, en la contestación al mismo, en la reconvención y en la contestación a la misma.

b) Se deberá señalar sobre la calidad profesional que versará dicha prueba, es decir, que tipo de pericial se necesita (ingeniería, arquitectura, idioma, grafoscopia, documentoscopia, etc.)

c) Nombre del perito y documento o documentos con los cuales acredite su calidad profesional (lo ideal es la cédula o título profesional).

d) Designación del domicilio del perito.

e) La manifestación del ofrecimiento de la prueba (la necesidad o la pertinencia del medio de prueba).

f) Se deberá de relacionar el medio de prueba en forma clara y precisa expresando cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con la misma, así como las razones por los que el oferente estima que demostrará sus afirmaciones.

g) Se señalaran los extremos sobre los cuales versará la prueba pericial, es decir, las interrogantes que contestara el perito en su dictamen pericial, luego entonces, son los puntos sobre los que rendirá su dictamen.

h) Se le solicitará al perito que diga las conclusiones a las que llegó, según su leal saber y entender y cual fue el método que empleo para llegar a esas conclusiones.

Reconocimiento o Inspección Judicial

El reconocimiento o inspección es el medio de prueba por medio del cual el juzgador tendrá una percepción de la litis a través de sus sentidos.

La inspección judicial tiene por objeto que el juzgador, tenga un conocimiento directo y sensible de alguna cosa o persona, relacionada con el litigio, los doctrinarios señalan que dicha prueba es uno de los medios probatorios más importantes, toda vez que pone al juzgador en contacto directo con la cosa que constituye la prueba; por tal motivo podrá valorarla por si mismo.

a) Debe ofrecerse en el escrito inicial de demanda, en la contestación al mismo, en la reconvención y en la contestación a la misma.

b) Se deberá de relacionar el medio de prueba en forma clara y precisa expresando cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con la misma, así como las razones por los que el oferente estima que demostrará

sus afirmaciones.

c) Se señalarán los puntos sobre los cuales versará dicha prueba.

Fotografías

Para acreditar los hechos o circunstancias que tengan relación con la litis, las partes podrán presentar fotografías o copias fotostáticas. Quedando comprendidas dentro del término de fotografía, las cintas cinematográficas y cualesquiera otras producciones fotográficas

Las fotografías deben ofrecerse en el escrito inicial de demanda, en la contestación al mismo, en la reconvención y en la contestación a la misma.

Presunciones

La presunción son los hechos que la ley tienen como ciertos sin necesidad de que sean probados.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal clasifica a la presunción en dos y las denomina presunción legal y humana, más agrega que estas son la consecuencia que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido.

Hay presunción legal cuando la ley lo establece expresamente y cuando la consecuencia nace inmediata y directamente de la ley y hay presunción humana, cuando de un hecho debidamente probado se deduce otro que es consecuencia ordinaria de aquel.

La prueba presuncional debe de ofrecerse en el escrito inicial de demanda, en la contestación al mismo, en la reconvención y en la contestación a la misma y asimismo deberá ofrecerse expresando claramente cuales son los hechos o hechos que se pretenden demostrar con la misma, así como las razones que el oferente estime convenientes para demostrar sus afirmaciones.

Y demás medios que produzcan convicción en el juzgador.

Las partes podrán ofrecer todos aquellos medios probatorios por virtud de los cuales consideran que con los mismos podrán acreditar los

hechos en que fundaron su demanda, contestación, reconvencción o contestación a la misma.

3.2.3. Admisión de pruebas.

El segundo momento de la fase probatoria es la denominada admisión de las pruebas. Una vez que hayan concluido los términos para que las partes ofrezcan pruebas, esto es, la parte actora tuvo que haber presentado sus pruebas en el escrito inicial de demanda, la parte demandada pudo haber contestado o no la demanda instaurada en su contra, si lo hizo debió al contestar la demanda ofrecer pruebas en el mismo escrito y en el supuesto de que haya reconvenido también debió de haber ofrecido sus pruebas en dicho escrito y la parte demandada en la reconvencción también debió de ofrecer sus pruebas en su contestación a la reconvencción, el juzgador procederá a dictar el auto de admisión de pruebas en virtud del cual admitirá las pruebas que fueron debidamente ofrecidas y desechará todas aquellas que no reunieron los requisitos establecidos para el ofrecimiento.

Este es el momento en el que el juzgador calificará la procedencia de los medios de prueba que han ofrecido las partes; en está calificación debe entenderse a la pertinencia y a la utilidad de cada uno de los medios ofrecidos, así como la oportunidad del ofrecimiento (en tiempo), por tal motivo el juzgador verificará que las pruebas fueran ofrecidas reuniendo todos y cada uno de los requisitos establecidos en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal; y asimismo tendrá que fundamentar y motivar la causa o causas por las que deseche las pruebas ofrecidas.

La prueba confesional será admitida si reúne los siguientes requisitos: primero que dicha prueba haya sido ofrecida en tiempo, esto es, que se haya ofrecido en el escrito inicial de demanda, en la contestación a la demanda, en la reconvencción o en la contestación a la reconvencción; en los

juicios ordinarios puede ofrecerse la prueba confesional hasta diez días antes de la audiencia, pero no en los juicios de arrendamiento, más en la práctica puede darse que las partes en sus escritos antes indicados no ofrezcan dicha probanza, sin embargo en la fecha de la audiencia sí comparece la parte contraria se le podrá realizar posiciones verbales claro previa calificación legal del juzgador; segundo requisito que al ofrecerse se exprese con toda claridad el hecho o los hechos que trata de demostrar así como las razones con las que estima demostrará sus afirmaciones; por último el nombre de quien va a desahogar la prueba confesional y si lo va hacer en forma personal o a través de representante legal, si no contiene los requisitos antes citados se desechara dicha prueba.

La prueba testimonial será admitida solo si reúne los siguientes requisitos: primero deberá ofrecerse en tiempo esto es, que se haya ofrecido en el escrito inicial de demanda, en la contestación a la demanda, en la reconvencción o en la contestación a la reconvencción, segundo deberá ofrecerse expresando con toda claridad cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con la misma, así como las razones por los que el oferente estima que demostrará sus afirmaciones, tercer requisito deberá ofrecerse señalando el nombre y domicilio completo del testigo o los testigos, es el deber de las partes llevar a sus testigos, sin embargo en el supuesto de que no los pudieran llevar deben manifestar bajo protesta de decir verdad al juzgador su imposibilidad para presentarlos y la causa, solicitándole que se les cite a través del juzgado para que comparezcan el día y la hora señalados para tal efecto, con el apercibimiento de ley, el juez calificará la solicitud bajo su prudente arbitrio, si el ofrecimiento de la prueba testimonial no reuniera los requisitos antes señalados se desechara. En materia civil un solo testigo no produce convicción en el juzgador por tal motivo en la práctica se da que tienen que ser dos testigos por un solo hecho.

Las pruebas documentales para ser admitidas tienen que reunir los siguientes requisitos:

Primero todos los documentos ya sean públicos o privados deben ofrecerse y exhibirse en el escrito inicial de demanda, en la contestación al mismo, en la reconvención y en la contestación a la misma. En el supuesto de que no tengan en su poder las documentales ofrecidas se deberá exhibir un escrito mediante el cual se hayan solicitado dichos documentos. Las partes también estarán obligadas al ofrecer la prueba de documentos que no tienen en su poder, a expresar en el archivo en que archivo se encuentran, o si se encuentran en poder de terceros si son documentos propios o ajenos. Las documentales supervenientes podrán ofrecerse con posterioridad a la presentación de la demanda y contestación, siempre y cuando el conocimiento o bien la documental se haya realizado con posterioridad; sin embargo deben ofrecerse en términos del artículo 98 del Código de Procedimientos Civiles, manifestando bajo protesta de decir verdad dicha situación, y de conformidad con el artículo 100 de dicho ordenamiento deberá darse vista a la contraria por el término de tres días.

Segundo; deberán ofrecerse expresando con toda claridad cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con las mismas, así como las razones por los que el oferente estima que demostrará sus afirmaciones y Los documentos privados deben ofrecerse y exhibirse en original, si el ofrecimiento de dichas pruebas no reuniera los requisitos antes citados no se admitirá la probanza.

La prueba pericial deberá ser ofrecida de la siguiente forma: primero debe ofrecerse en el escrito inicial de demanda, en la contestación al mismo, en la reconvención y en la contestación a la misma, segundo se deberá señalar sobre la calidad profesional que versará dicha prueba, es decir, que tipo de pericial se necesita (ingeniería, arquitectura, idioma, grafoscopia, documentoscopia, etc.);

Tercero; nombre del perito y documento o documentos con los cuales acredite su calidad profesional (lo ideal es la cédula o titulo profesional), cuarto designación del domicilio del perito, la manifestación del ofrecimiento de la prueba (la necesidad o la pertinencia del medio de prueba), quinto se

deberá de relacionar el medio de prueba en forma clara y precisa expresando cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con la misma, así como las razones por los que el oferente estima que demostrará sus afirmaciones, sexto se señalaran los extremos sobre los cuales versará la prueba pericial, es decir, las interrogantes que contestara el perito en su dictamen pericial, luego entonces, son los puntos sobre los que rendirá su dictamen y séptimo se le solicitará al perito que diga las conclusiones a las que llegó, según su leal saber y entender y cual fue el método que empleo para llegar a esas conclusiones, una vez que se haya ofrecido la prueba pericial y antes de que se admita se le dará vista por tres días a la parte contraria para que manifieste sobre la pertinencia de dicha prueba, asimismo adicione extremos (propuesta de la contraparte de otros puntos y cuestiones además de los ya formulados por el oferente de la prueba, para que los peritos dictamen) y designe perito de su parte; de acuerdo el arbitrio del juzgador podrá éste admitir o desechar tal prueba, si el ofrecimiento no es llevado de la forma antes señalada no se admitirá dicha prueba.

Reconocimiento o Inspección Judicial para el efecto de que sea admitida dicha prueba debe ofrecerse en el escrito inicial de demanda, en la contestación al mismo, en la reconvención y en la contestación a la misma, se deberá de relacionar el medio de prueba en forma clara y precisa expresando cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar con la misma, así como las razones por los que el oferente estima que demostrará sus afirmaciones, se señalaran los puntos sobre los cuales versará dicha prueba.

Fotografías para que sean admitidas las fotografías deben ofrecerse en el escrito inicial de demanda, en la contestación al mismo, en la reconvención y en la contestación a la misma.

Presunciones para ser admitida debe ofrecerse en el escrito inicial de demanda, en la contestación al mismo, en la reconvención y en la contestación a la misma y asimismo deberá ofrecerse expresando claramente cuales son los hechos o hechos que se pretenden demostrar con

la misma, así como las razones que el oferente estime convenientes para demostrar sus afirmaciones.

3.2.4 Preparación de pruebas.

Una vez que hayan sido admitidas las pruebas quedará a cargo de las partes la preparación de las mismas, por tal motivo tendrán que presentar a sus testigos, peritos, etc. Solo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente alguna de las pruebas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir oficios o citaciones y realizar nombramientos de peritos, poniéndolos a su disposición, para el efecto de que ésta prepare sus pruebas.

La prueba confesional se prepara de la siguiente forma: primero el oferente de la prueba turnara su expediente a la persona que le sea asignada por el juzgador, para el efecto de que le realice una cédula de notificación misma que contendrá el auto en donde ordena la citación del que va a confesar y con ésta acudirá con el C. actuario al domicilio de la persona de la cual se solicitó la prueba confesional, segundo el oferente de la prueba exhibirá antes de la audiencia en sobre cerrado un pliego que contenga posiciones. La falta a la preparación de algún requisito antes citado dará lugar a ciertos supuestos que podrían ocurrir, mismos que haré alusión en líneas posteriores para mayor especificación en el desahogo de dicha prueba.

La prueba testimonial se prepara de la siguiente forma: primero si el oferente de la prueba se comprometió a presentar a sus testigos a la audiencia, esto será bajo su más estricta responsabilidad, toda vez que si no los presenta se declarara desierta tal prueba, pero si solicitó la ayuda del tribunal para el efecto de que a través de éste se les notifique que tienen que comparecer al mismo, el juzgador le pondrá a su disposición la cédula o cédulas de notificación que contendrán el auto por virtud del cual ordena la comparecencia de los testigos y asimismo los apercibe para el efecto de que

si no llegasen a asistir a la audiencia serán sancionados con una medida de apremio, por tal motivo el oferente de la prueba en compañía del actuario acudirá al domicilio de los testigos con el objeto de hacerlos conocedores de que tienen que asistir en cierta fecha a una audiencia en virtud de la cual se les harán algunas interrogantes.

Las pruebas documentales se preparan exhibiéndose al C. Juez para el efecto de que éste ordene las agreguen al expediente y puedan ser valoradas en el momento oportuno.

La prueba pericial una vez admitida la prueba pericial tendrán tres días los peritos designados para presentar el escrito en el cual aceptan el cargo conferido y protesten su fiel y legal desempeño, debiendo anexar copia de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad de perito manifestando, bajo protesta de decir verdad que conocen los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial, así como que tienen la capacidad suficiente para emitir un dictamen sobre el particular, quedando obligados a rendir su dictamen dentro de los diez días siguientes a la fecha en la que hayan presentado sus escritos de aceptación y protesta del cargo, en materia de arrendamiento el plazo para que los peritos presenten su dictamen es de cinco días.

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

En el supuesto de que el perito designado por alguna de las partes, que haya aceptado y protestado el cargo conferido, no presente su dictamen pericial en el término concedido, se entenderá que dicha parte acepta aquél que se rinda por el perito de la contraria, y la pericial se desahogará con ese dictamen. Si los peritos de ambas partes, no rinden su dictamen dentro del término concedido, el juez designará en rebeldía de ambas un perito único,

el que rendirá su dictamen dentro del plazo de cinco días. El juez sancionará a los peritos omisos con multa equivalente a sesenta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal; las partes en cualquier momento podrán convenir en la designación de un solo perito para que rinda su dictamen al cual se sujetarán, y también en cualquier momento podrán manifestar su conformidad con el dictamen del perito de la contraria y hacer observaciones al mismo, que serán consideradas en la valoración que realice el juez en su sentencia.

Reconocimiento o Inspección Judicial para la preparación de dicha prueba y si se tratará la inspección en alguna institución el juzgador girará los oficios necesarios a dicha institución para el efecto de que le señale día y hora para el efecto de que le permitan inspeccionar en dicho lugar y si se tratase de un lugar en el cual no se necesite autorización para entrar el juzgador podrá acudir según su carga de trabajo.

Presunciones dicha prueba no necesita preparación alguna, toda vez que las presunciones se encuentran integradas en las actuaciones judiciales, mismas que serán valoradas en el momento procesal oportuno.

3.2.5. Desahogo de las pruebas.

En la fecha señalada para la celebración de la Audiencia para el desahogo de pruebas, alegatos y sentencia; el secretario de acuerdos llamara a los litigantes, peritos, testigos, y demás personas que por disposición de la ley deban intervenir en el juicio, sujetos que se presentaran ante el secretario de acuerdos exhibiéndole una identificación oficial, acto posterior el secretario de acuerdos revisara el expediente con el objeto de verificar que pruebas fueron ofrecidas, admitidas y preparadas; posteriormente determinará quienes deben permanecer en el salón y quienes en lugar separado, para ser introducidos en su oportunidad.

La audiencia se llevara a cabo concurran o no las partes y estén o no presentes los testigos, peritos y abogados.

En la práctica, el desahogo de las pruebas inicia con las pruebas de la parte actora, empezando por la prueba confesional, siguiéndole la testimonial, posterior las documentales, pasando a la pericial y concluyendo con la instrumental de actuaciones y por último la presuncional; una vez desahogadas las pruebas de la parte actora se procederá al desahogo de las pruebas de la parte demandada en el mismo orden que se desahogaron las pruebas del actor, esto es, empezando con la confesional y concluyendo con la presuncional.

Los medios probatorios se desahogan de la siguiente forma:

La Prueba Confesional

El secretario de acuerdos revisara en el expediente si la persona que va a absolver posiciones fue debidamente notificada y si el oferente de la prueba exhibió pliego de posiciones; por tal razón pueden suceder los siguientes supuestos:

1. Que el oferente de la prueba si haya exhibido pliego de posiciones pero que el absolvente no haya sido notificado y por tal motivo no asista a la audiencia, bajo esta tesitura el juzgador declarara desierta la prueba confesional por falta de interés jurídico de la parte oferente, toda vez que hay que recordar que las pruebas deben ser preparadas por las partes.

2. Que el oferente de la prueba si haya exhibido pliego de posiciones, el absolvente no haya sido notificado de la audiencia pero si asiste a la misma, se procederá al desahogo de la prueba confesional.

3. Que el oferente de la prueba si haya exhibido pliego de posiciones, el absolvente si haya sido notificado y que no asista a la audiencia, en este supuesto el juez ordenara se desahogue la prueba confesional y a petición de parte se declarara al absolvente confeso fictamente de las posiciones que fueron previamente calificadas de legales.

4. Que el oferente de la prueba no haya exhibido pliego de posiciones, el absolvente si haya sido notificado y que no asista a la audiencia, en este

caso, el juez declara desierta la prueba confesional por falta de interés jurídico de la parte oferente, toda vez que la oferente no preparó debidamente su prueba.

5. Que el oferente de la prueba no haya exhibido pliego de posiciones, el absolvente si haya sido notificado y que si asista a la audiencia, se procederá al desahogo de la confesional, a través de interrogatorio directo, mismo que también será calificado de legal.

6. Que el oferente de la prueba no haya exhibido pliego de posiciones, el absolvente no haya sido notificado y que si asista a la audiencia, se procederá al desahogo de la prueba confesional a través de interrogatorio directo.

7. Que el oferente de la prueba no haya exhibido pliego de posiciones, el absolvente no haya sido notificado y por tal motivo no asista a la audiencia, en tal situación el juzgador declara desierta la prueba confesional por falta de interés jurídico de la parte oferente.

8. Que el oferente de la prueba si haya exhibido pliego de posiciones, el absolvente si haya sido notificado y por tal motivo si asista a la audiencia, se procederá al desahogo de la prueba confesional.

En los supuestos señalados en líneas anteriores, en los cuales indique que procedía el desahogo de la prueba confesional, ésta se deberá desahogar de la siguiente forma:

El juez tomara protesta al absolvente para que éste se conduzca con la verdad y le hará saber las sanciones en las que incurrirá en caso de declarar falsamente y sus generales, en el supuesto de que no se haya exhibido pliego de posiciones el oferente de la prueba podrá articular oral o directamente posiciones al absolvente mismas que serán previamente calificadas de legales, pero si se exhibió el sobre cerrado que se dice contiene pliego de posiciones, el secretario de acuerdos procederá a extraerlo del seguro del juzgado certificando el estado en que se encuentra, acto seguido le dará al juzgador dicho sobre para el efecto de que éste extraiga del mismo el pliego de posiciones y proceda a calificarlas.

Las posiciones para que sean calificadas de legales deberán contener solo un hecho cada una, éste debe ser propio de la absolvente, dicho hecho debe de ser litigioso, deben ser en forma afirmativa y no deben ser insidiosas.

El absolvente firmara el pliego de posiciones; las posiciones que sean calificadas de legales serán formuladas al absolvente para el efecto de que éste de contestación a la mismas, el absolvente solo podrá contestar las posiciones diciendo si o no y podrá aclarar o agregar lo que a su interés convenga, más si el absolvente no contestara la posición en la forma antes señalada se le tendrá por confeso de dicha posición.

En caso de que el absolvente se negara a contestar o contestara con evasivas, o dijera ignorar los hechos propios, el juez lo apercibirá en el acto, de tenerlo por confeso sobre los hechos de los cuales sus respuestas no fueran categóricas o terminantes.

En ningún caso se permitirá que la parte que ha de absolver posiciones este asistida por su abogado, procurador, ni otra persona, pero si el absolvente fuera extranjero, podrá ser asistido por un interprete, en cuyo caso el juez lo nombrará.

De las declaraciones de las partes se levantara un acta en donde se hará constar lo declarado por ellas.

La Testimonial

No hay que olvidar que las partes están obligadas a presentar a sus propios testigos, sin embargo cuando se encontrasen imposibilitadas para hacerlo, lo manifestaran al juzgador bajo protesta de decir verdad y solicitaran se les notifique a través del juzgado, expresando las causas de tal imposibilidad, luego entonces el secretario de acuerdos revisará en el expediente si se solicitó la citación de los testigos a través del juzgado o si el oferente de la prueba se comprometió a presentarlos.

Si el oferente de la prueba se comprometió a presentar a sus testigos

el día y hora de la audiencia para tal efecto, pueden ocurrir dos sucesos; primero que los testigos no comparezcan a la audiencia, esto dará a que se deseche la prueba testimonial y no dará lugar a la imposición de medida de apremio alguna a los testigos; el segundo suceso es que los testigos si asistan a la audiencia y por tal motivo se desahogara la prueba en sus términos.

Pero, si el oferente de la prueba solicitó al juzgador se le notificará a sus testigos a través del juzgado y el juez se lo acordó benéficamente; el secretario de acuerdos revisará en el expediente si en el mismo obra tal notificación, dando lugar a los siguientes casos: primero que no se le haya notificado a los testigos, en éste caso, el juzgador señalará nueva fecha para la celebración del desahogo de dicha prueba; segundo que si se les haya notificado a los testigos y éstos no acudan a la audiencia se les hará efectivo el apercibimiento ya sea arresto por treinta y seis horas o multa equivalente hasta treinta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal según el arbitrio del juzgador; se señalará nueva fecha para el desahogo de la testimonial, más si se han ejecutado los medios de apremio antes señalados al testigo y éste se sigue negando a comparecer podrá ser declarara desierta dicha prueba.

En los supuestos antes citados en virtud de los cuales señalé que se llevaría a cabo el desahogo de la prueba testimonial, se procederá al desahogo de la misma de la siguiente forma:

Los testigos se presentaran en la audiencia identificándose con una identificación vigente (credencial para votar, cédula profesional, carta de pasante, pasaporte, cartilla del servicio militar), el secretario de acuerdos revisara en el expediente el nombre de cada uno de ellos y señalará quien será el primero en ser interrogado por tal motivo designara el lugar en donde deberán permanecer los demás testigos.

Una vez hecho lo anterior, el secretario de acuerdos le tomará protesta y le hará saber las sanciones en las que incurrirá en caso de declarar falsamente, le tomará sus generales (nombre, edad, estado, domicilio y

ocupación); procediendo a preguntarle si es pariente por consanguinidad o afinidad y en qué grado, de alguno de los litigantes; si es dependiente o empleado del que lo presente, o tiene con él sociedad o alguna otra relación de intereses; si tiene interés directo o indirecto en el pleito, si es amigo íntimo o enemigo de alguno de los litigantes. A continuación se procederá al examen, para el cual no será interrogatorio escrito, toda vez que las preguntas serán formuladas verbal y directamente por las partes, mismas que tendrán relación directa con los puntos controvertidos y no serán contrarias al derecho o a la moral. Deberán estar concebidas en términos claros y precisos, procurando que en una sola no se comprenda más de un hecho. El juez deberá cuidar de que se cumplan estas condiciones impidiendo preguntas que las contraríen. El primero en preguntarle al testigo será la parte oferente de la prueba y después el contrario; más el tribunal también podrá realizar preguntas al testigo que estime conducentes a la investigación de la verdad respectos de los puntos controvertidos. Las respuestas del testigo no deberán ser si o no, toda vez que la función de éste es declarar lo que se dice que sabe y le consta; por tal motivo el testigo tendrá la obligación de responder a la preguntas declarando lo que sabe, Las respuestas del testigo se harán constar en autos en forma que al mismo tiempo se comprenda el sentido o términos de la pregunta formulada. Salvo en casos excepcionales, a juicio del juez, en que permitirá que se escriba textualmente la pregunta y a continuación la respuesta, cuando el testigo deje de contestar a algún punto o haya incurrido en contradicción, o se haya expresado con ambigüedad, pueden las partes llamar la atención del juez para que éste, si lo estima conveniente, exija al testigo las aclaraciones oportunas, la última interrogante que el testigo está obligado a contestar es que diga la razón de su dicho, una vez concluido el examen del testigo, éste procederá a firmar su declaración, misma que no puede variarse ni en la sustancia ni en la redacción una vez firmada.

Las Documentales Públicas y Privadas.

En la audiencia se relatarán los documentos presentados, poniéndose de manifiesto, planos, croquis o esquemas. Las partes con sencillez, pueden explicar al juez los documentos en que funden su derecho, mostrándolos y leyéndolos en la parte conducente; el juez puede hacer todas las preguntas necesarias sobre el contenido de los instrumentos. No se requiere hacer constar en el acta las exposiciones de las partes sobre los documentos ni las preguntas del tribunal.

Durante la audiencia no se pueden redargüir de falsos ni desconocer documentos que no lo fueron en su oportunidad. Cuando se hubiere hecho la impugnación de falsedad de un documento de acuerdo con lo que dispone el artículo 386 se recibirán las pruebas y contrapruebas relativas a la objeción, asentándose sólo el resultado de ellas.

Las pruebas documentales se desahogaran por su propia y especial naturaleza, es decir, se desahogan en forma automática, no se requiere de ningún acto o formalidad especial.

Dictámenes Periciales

La prueba pericial se desahoga a través del dictamen rendido por el o los peritos según sea el caso, los dictámenes deben responder todas las preguntas cuestionadas tanto por el oferente como de su contraparte, asimismo contendrá las conclusiones a las que llegó el perito y deberá indicar cual fue el método que uso para llegar a tales conclusiones. Cuando los dictámenes rendidos resulten substancialmente contradictorios de tal modo que el juez considere que no es posible encontrar conclusiones que le aporten elementos de convicción; primeramente, de oficio, dará vista al C. Agente del Ministerio Público para que éste, integrando la averiguación previa correspondiente, investigue la probable comisión del delito de falsedad en declaraciones ante autoridad judicial, por parte de aquel perito, auxiliar de la administración de justicia, que haya dictaminado y que resulte

responsable, y en segundo término, el propio juez designará un perito tercero en discordia. A este perito deberá notificársele para que dentro del plazo de tres días, presente escrito en el que acepte el cargo conferido y proteste su fiel y legal desempeño, debiendo anexar copia de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad de perito en el arte, técnica, oficio o industria para el que se le designa, manifestando, bajo protesta de decir verdad, que tiene la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular; así mismo señalará el monto de sus honorarios, en los términos fijados en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, los que deben ser aprobados y autorizados por el juez, y cubiertos por ambas partes en igual proporción.

El perito tercero en discordia deberá rendir su peritaje precisamente en la audiencia de pruebas, y su incumplimiento dará lugar a que el tribunal le imponga como sanción pecuniaria, en favor de las partes, el importe de una cantidad igual a la que cotizó por sus servicios, en los términos fijados en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, al aceptar y protestar el cargo. En el mismo acto, el tribunal dictará proveído de ejecución en contra de dicho perito tercero en discordia, además de hacerlo saber al tribunal pleno, y a la asociación, colegio de profesionistas o institución que le hubiere propuesto por así haberlo solicitado el juez, para los efectos correspondientes. Bajo el supuesto del anterior, el juez designará otro perito tercero en discordia y, de ser necesario, suspenderá la audiencia para el desahogo de la prueba en cuestión.

Las partes podrán solicitarle al juzgador cite a los peritos para que el juez ordene su comparecencia en la audiencia de pruebas en la que se lleve a cabo la junta de peritos, donde la parte que la haya solicitado o de todos los colitigantes que la hayan pedido, podrán formular sus interrogatorios respecto de sus dictámenes.

Las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos cuantas veces sea necesario al juzgado y pagar los honorarios de los peritos que hayan nombrado, a excepción cuando la parte que promueve lo haga a través de la

Defensoría de Oficio y ésta no cuente con el perito solicitado, el juez previa la comprobación de dicha circunstancia, nombrará un perito oficial de alguna institución pública que cuente con el mismo; proveyendo al perito lo necesario para rendir su dictamen, así como en el caso de que se nombre perito tercero. En todos los casos en que el tribunal designe a los peritos, los honorarios de éstos se cubrirán por mitad por ambas partes, y aquélla que no pague lo que le corresponde será apremiada por resolución que contenga ejecución y embargo en sus bienes. En el supuesto de que alguna de las partes no cumpla con su carga procesal de pago de honorarios al perito designado por el juez, dicha parte incumplida perderá todo derecho para impugnar el peritaje que se emita por dicho tercero.

Reconocimiento o Inspección Judicial ésta se desahogara de la siguiente forma: primero el reconocimiento se practicará el día, hora y lugar que se señalen para tal efecto, las partes, sus representantes o abogados pueden concurrir a la inspección y hacer las observaciones que estimen oportunas, también podrán concurrir a ella los testigos de identidad o peritos que fueren necesarios. Del reconocimiento se levantará acta, que firmarán los que a él concurren, asentándose los puntos que lo provocaron, las observaciones, declaraciones de peritos y todo lo necesario para esclarecer la verdad. El juzgador podrá dictar sentencia en el mismo momento de la inspección y en el caso en que el juez la dicte, no se necesitaran formalidades, bastando con que se haga referencia a las observaciones que hayan provocado su convicción.

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

Presunciones dicha prueba se desahoga según su especial naturaleza, esto es, que no necesita fabricación alguna.

Una vez concluido el desahogo de todas las pruebas ofrecidas tanto de la parte actora como de la parte demandada, se procederá a la fase preconclusiva mayor conocida como el periodo de alegatos.

3.3. Fase preconclusiva.

Concluida la recepción de las pruebas, se procederá a la fase preconclusiva misma que está integrada por los alegatos y conclusiones.

3.3.1. Alegatos

Existen diversas acepciones sobre esta figura, entre ellas tenemos la del maestro Becerra Bautista quien señala que los alegatos "son las argumentaciones jurídicas tendientes a demostrar al tribunal la aplicabilidad de la norma abstracta al caso controvertido, con base en las pruebas aportadas por las partes"⁶⁶.

Por su parte Couture define a los alegatos como "el escrito de conclusión que el actor y el demandado presentan luego de producida la prueba de lo principal, en el cual exponen las razones de hecho y de derecho que abonan sus respectivas conclusiones."⁶⁷

Pallares define esta figura como "la exposición razonada, verbal o escrita, que hace el abogado para demostrar, conforme a derecho, que la justicia asiste a su cliente."⁶⁸

El licenciado Cipriano Gómez Lara entiende a los alegatos como "la exposición de los razonamientos de las partes mismos que proponen al tribunal, a fin de determinar el sentido de las inferencias o deducciones que cabe obtener atendiendo a todo el material informativo que se le ha proporcionado desde el acto inicial del proceso hasta el precedente o inmediato anterior a los alegatos, y que tratarán de argumentar la justificación de cada una de las respectivas posiciones de las partes y la solidez de las argumentaciones jurídicas y de la fuerza probatoria de los medios de prueba ofrecidos, además de intentar desvirtuar los de la

⁶⁶ BECERRA Bautista, José. El proceso civil en México, Editorial Porrúa, México, 2000, página 165.

⁶⁷ COUTURE, Eduardo J. Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Buenos Aires, Depalma, 1993, página 86

⁶⁸ PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil, Op. Cit. Página 78.

contraparte”⁶⁹

Carlos Arellano indica que los alegatos son los “razonamientos verbales o escritos para pretender convencer al juez o tribunal de la justicia de la pretensión, sobre la que ha de resolver, y que en ellos han de expresarse los argumentos jurídicos favorables a la parte que se defiende, al igual que la opinión de comentaristas nacionales y extranjeros, y la jurisprudencia”⁷⁰

José Ovalle Favela al referirse a este concepto indica que "son las argumentaciones que formulan las partes, una vez realizadas las fases expositiva y probatoria, con el fin de tratar de demostrar al juzgador que las pruebas practicadas han confirmado los hechos afirmados y que son aplicables los fundamentos de derecho aducidos por cada una de ellas, por lo cual aquél deberá acoger sus respectivas pretensiones y excepciones al pronunciar la sentencia definitiva".⁷¹

Requisitos que deben reunir los alegatos según el licenciado José Ovalle Favela:

1. Una relación breve y precisa de los hechos controvertidos y un análisis detallado de las pruebas aportadas para probarlos, esto es, se trata de demostrar que con los medios de prueba aportados por quien los formula, quedaron probados sus hechos que afirmó; de igual manera que las pruebas que aportó su contrario resultaron carentes de fuerza probatoria o insuficientes para confirmar sus hechos afirmados.

2. Con ellos se debe intentar demostrar la aplicabilidad de los preceptos jurídicos invocados a los hechos afirmados y probados, resultando procedente la transcripción o citación de la jurisprudencia o en su caso, haciendo referencia a la Doctrina que se haya ocupado de la interpretación de los preceptos jurídicos en cuestión; y

3. Debe establecerse una conclusión en el sentido de que al haberse probado los hechos afirmados por las partes y al haberse demostrado la

⁶⁹ GÓMEZ Lara, Cipriano Derecho Procesal Civil, Op. Cit. páginas 173 y 174.

⁷⁰ ARELLANO García, Carlos. Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, México, 2001. páginas. 429 y 430.

⁷¹ OVALLE Favela, José. Derecho Procesal Civil, México, Oxford, 2001.página 182.

aplicabilidad de los fundamentos de derecho aducidos, el juez debe resolver en sentido favorable a sus respectivas pretensiones.

De las definiciones antes señaladas se deduce que los alegatos son las argumentaciones que expresan cada una de las partes respecto de las etapas del juicio, con la intención de provocar convicción al juzgador, en el sentido de que las pruebas desahogadas han demostrado la veracidad de sus afirmaciones en el proceso y la aplicabilidad de los fundamentos de derechos invocados, los alegatos son verbales y se realizan en la audiencia.

En la fase preconclusiva el tribunal permitirá que las partes aleguen por sí o por conducto de sus abogados o apoderados, primero el actor y luego el demandado; el Ministerio Público alegará también en los casos en que intervenga, procurando la mayor brevedad y concisión. No se podrá hacer uso de la palabra por más de un cuarto de hora en primera instancia y de media hora en segunda.

Queda prohibida la práctica de dictar los alegatos a la hora de la diligencia. Los alegatos serán verbales y pueden las partes presentar sus conclusiones por escrito.

Los tribunales dirigirán los debates previniendo a las partes se concentren exclusivamente a los puntos controvertidos, evitando digresiones. Pueden interrumpir a los litigantes para pedirles explicaciones, e interrogarlos sobre los puntos que estimen convenientes, ya sobre las constancias de autos o ya sobre otros particulares relativos al negocio.

Cuando se invoquen jurisprudencia, doctrinas o leyes de los Estados, pueden exigir que se presenten en el acto mismo.

Una vez concluidos los alegatos, las partes podrán presentar sus conclusiones que teóricamente parecen ser los mismo pero en la práctica son totalmente distintos.

3.3.2. Conclusiones

Es el escrito por medio del cual las partes emiten sus

argumentaciones con la intención de provocarle convicción en el sentido de que las pruebas desahogadas han demostrado la veracidad de sus afirmaciones en el proceso y la aplicabilidad de los fundamentos de derecho invocados.

Las diferencias entre alegatos y conclusiones son: que los alegatos son verbales y se llevan a cabo en la audiencia, mientras que las conclusiones son por escrito y se pueden presentar en la misma audiencia y hasta antes de que se dicte sentencia. Otra diferencia es que los alegatos no se plasman por escrito en el acta de audiencia por tal motivo no obran en las actuaciones judiciales y las conclusiones si obran en las actuaciones judiciales toda vez que son exhibidas por escrito.

Una vez concluida la fase preconclusiva, el secretario, bajo la vigilancia del juez, levantará acta de la audiencia desde que ésta principie hasta que concluya la diligencia, haciendo constar el día, lugar y hora, la autoridad judicial ante quien se celebra, los nombres de los que en ella intervinieron y también de las que no lo hicieron, las decisiones judiciales sobre legitimación procesal, competencia, cosa juzgada e incidentes, extracto de las conclusiones de los peritos y de las declaraciones de los testigos, el resultado de la inspección ocular si la hubo y los documentos ofrecidos como pruebas si no constaren ya en el auto de admisión; las conclusiones de las partes en el debate oral, a no ser que por escrito las hubieren presentado los litigantes, dicha acta deberá ser firmada por todos los que intervinieron en la audiencia y en la misma se ordenara la citación para que las partes oigan la sentencia que a su derecho proceda.

La citación para sentencia es el acto procesal mediante el cual el juzgador da por terminada la actividad de las partes en el juicio y les comunica que procederá a dictar sentencia, una vez que fueron formulados los alegatos o concluyó la oportunidad procesal para hacerlo.

En materia de Arrendamiento, la sentencia definitiva se dicta en la Audiencia de ley.

Una vez que se citó para sentencia, se producen diversos efectos

como lo son:

En primer lugar, con ello se da por terminada la actividad procesal de las partes en la primera instancia, por ello las partes ya no pueden ofrecer nuevas pruebas ni formular nuevos alegatos.

Las partes no pueden recusar al juzgador, excepto en el caso de que una vez decretada la citación para sentencia, haya habido cambio de personal del juzgado.

Después de hecha la citación, ya no podrá operar la caducidad de la instancia, ya que ésta solo puede decretarse desde el emplazamiento hasta antes de que concluya la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia y el juez deberá pronunciar la sentencia definitiva.

3.4. Etapa de juicio.

En esta fase el juzgador decide la cuestión de fondo del asunto que se le ha planteado emitiendo o dictando una resolución denominada sentencia definitiva, misma que se dice culmina con la actividad jurisdiccional del juzgador.

3.4.1 Sentencia

Escriche señala que la palabra sentencia, como “la decisión legítima del juez sobre la causa controvertida en su tribunal” y agrega que “proviene del vocablo latino sintiendo, porque el juez declara lo que siente, según lo que resulta del proceso.”⁷²

Ugo Rocco define a la sentencia como “el acto por el cual el Estado, a través del órgano jurisdiccional destinado a tal fin, al aplicar la norma al caso concreto, declara qué tutela jurídica concede el derecho objetivo a un interés determinado.”⁷³

⁷² ESCRICHE, Joaquín. Diccionario razonado de la legislación civil, penal, comercial y forense, Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM, México 1998. ppáginas 165 y 634.

⁷³ ROCCO, Ugo. Derecho Procesal Civil, México, Porrúa Hermanos, 1944. página 243.

Para Chiovenda la sentencia “es la resolución del juez que, acogiendo o rechazando la demanda, afirma la existencia o la inexistencia de una voluntad concreta de la ley, que garantiza un bien, o lo que es igual, respectivamente, la inexistencia o existencia de una voluntad de la ley que le garantice un bien al demandado.”⁷⁴

Conforme al pensamiento del jurista Carnelutti, “la sentencia definitiva es la que cierra el proceso en una de sus fases, a diferencia de las interlocutorias que son las que se pronuncian durante el curso del proceso sin terminarlo.”⁷⁵

Eduardo Pallares indica que la sentencia “es el acto jurisdiccional por medio del cual el juez resuelve las cuestiones principales materia del juicio o las incidentales que hayan surgido durante el proceso.”⁷⁶

3.4.1.1 Elementos de la sentencia

La sentencia como documento es una actuación judicial que debe estar firmada por el juez y por el secretario de acuerdos, en la cual se respeten los requisitos formales y esenciales que establece la ley; los formales se refieren al documento en sí y los sustanciales hacen referencia al acto mismo de la sentencia.

3.4.1.1.1. Elementos o requisitos formales de la sentencia

Los requisitos formales que debe reunir la sentencia son:

- La expresión de los datos de identificación del proceso,
- Los puntos resolutivos,
- Firma del juez y del secretario de acuerdos.

Estructura Formal de la Sentencia

Formalmente la sentencia se integra por el preámbulo, los

⁷⁴ CHIOVENDA, José. Curso de Derecho Procesal Civil, Op.Cit. página 57.

⁷⁵ CARNELUTTI, Francesco, Instituciones de Derecho Procesal Civil Op. Cit. Página 142.

⁷⁶ PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil, op.Cit. página 102.

resultandos, los considerandos y los puntos resolutiveos; en el preámbulo se debe precisar los datos de identificación del juicio, en los resultandos se hace una descripción del desarrollo concreto del proceso, en los considerandos se efectúa la valoración de las pruebas, fijación de los hechos y razonamientos jurídicos; por último, en los puntos resolutiveos se hace la expresión concreta del sentido de la decisión.

El artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles establece únicamente que: Quedan abolidas las antiguas fórmulas de las sentencias y basta con que el juez apoye sus puntos resolutiveos en preceptos legales o principios jurídicos, de acuerdo con el artículo 14 constitucional.

3.4.1.1.2. Elementos o requisitos sustanciales de la sentencia

Los requisitos sustanciales son:

- I. La congruencia**
- II. La fundamentación y Motivación**
- III. La exhaustividad**

I. La Congruencia

Al respecto el artículo 81 del Procedimientos Civiles establece que las sentencias definitivas deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate; cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Lo anterior quiere decir que el juzgador tiene el deber de pronunciar su fallo de acuerdo exclusivamente con las pretensiones y negaciones o excepciones que en su caso, hayan planteado las partes durante el juicio, no debe resolver más allá o fuera de lo pedido por las partes; esto quiere

decir que debe haber identidad entre lo resuelto y lo controvertido oportunamente por los litigante y en relación con los poderes atribuidos en cada caso al órgano jurisdiccional por el ordenamiento jurídico.

La Suprema Corte de Justicia distingue entre congruencia interna y congruencia externa de la sentencia en los siguientes términos: "el principio de congruencia de las sentencias estriba en que éstas deben dictarse en concordancia con la demanda y con la contestación formuladas por las partes, y que no contengan resoluciones ni afirmaciones que se contradigan entre sí, el primer aspecto constituye la congruencia externa y el segundo la interna". La congruencia externa consiste entonces, en la concordancia entre lo resuelto y lo pedido, y la congruencia interna en la coherencia de las afirmaciones y resoluciones contenidas en la sentencia, lo anterior se puede observar del siguiente criterio jurisprudencial que establece:

SENTENCIA. CONGRUENCIA INTERNA Y EXTERNA.

El principio de congruencia que debe regir en toda sentencia estriba en que ésta debe dictarse en concordancia con la demanda y con la contestación formuladas por las partes, y en que no contenga resoluciones ni afirmaciones que se contradigan entre sí. El primer aspecto constituye la congruencia externa y el segundo, la interna. En la especie, la incongruencia reclamada corresponde a la llamada interna, puesto que se señalan concretamente las partes de la sentencia de segunda instancia que se estiman contradictorias entre sí, afirmándose que mientras en una parte se tuvo por no acreditada la personalidad del demandado y, por consiguiente, se declararon insubsistentes todas las promociones presentadas en el procedimiento por dicha parte, en otro aspecto de la propia sentencia se analiza y concede valor probatorio a pruebas que específicamente fueron ofrecidas y, por ende, presentadas por dicha persona; luego, esto constituye una infracción al principio de congruencia que debe regir en toda sentencia.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGÉSIMO PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 261/97. Gabriel Azcárraga García. 5 de agosto de 1997. Unanimidad de votos. Ponente: Gonzalo Hernández

Cervantes. Secretaria: Ma. del Rosario Alemán Mundo.

Véase: Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época, Volumen XI, Cuarta Parte, página 193, tesis de rubro: "SENTENCIAS, CONGRUENCIA DE LAS."

No. Registro: 198.165, Tesis aislada, Materia(s): Común, Novena Época

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, VI, Agosto de 1997, Tesis: XXI.2o.12 K, Página: 813.

II. La fundamentación y motivación

Todas las autoridades tienen el deber de motivar y fundar sus actos cuando éstos afecten de alguna manera derechos o intereses jurídicos de los particulares, así lo establece el artículo 16 constitucional; debiendo entender como el deber de motivar la sentencia en la exigencia para el juzgador, de precisar los hechos en que se funde su decisión con base en las pruebas practicadas en el proceso; ésta requiere que el juzgador analice y valore cada uno de los medios de prueba practicados en el proceso y que, basándose en tal análisis y valoración determine los hechos en que fundará su resolución.

El deber de fundar las sentencias deriva del artículo 14 de nuestra Ley Fundamental que establece en su último párrafo: "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"; sin embargo, no se cumple este requisito con sólo citar o mencionar los artículos del Ordenamiento respectivo o, en general, los preceptos jurídicos que se estimen aplicables al caso, sino que además, el juzgador exponga las razones o argumentos por los que estime aplicables tales preceptos jurídicos.

En general, la motivación y la fundamentación exigen al juzgador el análisis y la valoración de todos los medios de prueba practicados, para que precise los hechos sobre los que base su resolución, además de la

indicación de los preceptos jurídicos en los cuales la funde, exponiendo las razones por las que consideró aplicables tales preceptos. Esta exigencia de motivar y fundar, no sólo tienen por objeto que el juzgador exprese sus razones de hecho y sus argumentaciones jurídicas, sino de igual manera, que dichas argumentaciones y razones puedan ser revisadas por el tribunal que en su caso, conozca de la impugnación de su resolución.

Existen diversos sistemas para hacer el análisis y valoración de las pruebas aportadas y desahogadas en el proceso, mismos que continuación hago mención.

3.4.1.2. Sistema de valoración de las pruebas

La valoración o apreciación de las pruebas consiste en la operación que realiza el juzgador, con la finalidad de determinar la fuerza probatoria de cada uno de los medios practicados en el proceso; es decir, se trata de la operación por la cual el juez decide u otorga el valor de cada uno de los medios de prueba desahogados, manifestándose dicha operación en la parte de la sentencia denominada "considerandos". Se puede decir que constituye la operación más delicada que realiza el juzgador.

La Doctrina establece que existen diversos sistemas de valoración como son el sistema legal o tasado, el de libre apreciación razonada o sana crítica y el mixto.

1. En el sistema legal o tasado, el juzgador debe sujetarse estrictamente a los valores o tasas establecidos por la ley para cada uno de los medios de prueba; es decir, únicamente debe limitarse a revisar si las pruebas se practicaron respetando las exigencias legales y de ser así, reconocerles o darles el valor que en cada caso la ley señale.

2. En el sistema de libre apreciación razonada o también denominado de sana crítica, el juez aprecia el valor de cada uno de los elementos de prueba aportados por las partes, según su propio criterio de manera libre, pero ajustándose en todo caso a reglas de coherencia lógica y expresando,

de manera razonada, los motivos de su valoración.

3. En el sistema mixto se combinan las dos formas de valoración mencionadas, porque en algunos casos se señalan determinadas reglas para apreciar algunas pruebas y otras las confía a la libre apreciación razonada del juzgador.

3.4.1.3. Sistema de valoración de las pruebas que adopta nuestro sistema procesal

En nuestro Sistema Procesal rige el sistema de la sana crítica o libre apreciación razonada, consagrado en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles que establece que "los medios de prueba aportados y admitidos serán valorados en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia.

En todo caso el tribunal deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión". Sin embargo el artículo 403 del citado Ordenamiento, a los documentos públicos les otorga pleno valor probatorio, es decir, sigue el sistema legal o tasado, por lo que a este precepto legal se refiere, sin embargo haciendo una interpretación sistemática, podemos concluir que el único sistema de valoración que adopta nuestro ordenamiento procesal es el de la sana crítica y considero procedente se realice la reforma legal correspondiente para derogar el precepto señalado.

III. Exhaustividad

De conformidad con el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles antes transcrito, se impone al juzgador el deber de resolver "todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate", esto es, si el requisito de congruencia exige resolver sólo sobre lo que las partes pidieron, el requisito de exhaustividad exige que resuelva todo lo que éstas

pidieron.

3.4.1.4. Clases de sentencias

Dentro de los tipos o clases de sentencias encontramos las siguientes: la constitutiva, la declarativa y la de condena

Sentencia constitutiva.- es la que da nacimiento a una nueva relación jurídica, que solo por virtud de la sentencia puede nacer o termina una relación jurídica preexistente; por virtud de ella nace un nuevo estado de derecho o concluye uno preexistente, dichos efectos no pueden ser engendrados de otra manera porque así lo exige la ley o para vencer la resistencia del demandado, el ejemplo clásico es la sentencia que resuelve la disolución del vínculo matrimonial.

Sentencia declarativa.- no engendra ninguna relación que no haya existido con anterioridad, puede decirse que en realidad todas las sentencias son declarativas o contienen una declaración, pero difieren de las constitutivas en que estas últimas declaran la existencia del derecho del actor para producir un cambio en la situación jurídica existente, mediante la propia sentencia. Las sentencias puramente declarativas son aquellas cuya decisión consiste en una mera declaración o accertamiento del derecho o de determinadas condiciones de hecho. Pueden ser de declaración positiva o de declaración negativa; en el primer caso declaran la existencia de un derecho, de una relación jurídica, de una situación legal o de determinados hechos, por ejemplo la falsedad de una escritura; en el segundo caso declaran que no existe el derecho, la relación jurídica o la situación legal o de hecho, tales son todas las sentencias que absuelven al demandado.

Las condiciones de las sentencias declarativas son: a) un precepto legal que sirva de base a la declaración o sea que otorgue al juez la potestad de hacerla, b) que el actor esté legitimado activamente por ser la persona a quien perjudica la falta de declaración y que el demandado lo esté pasivamente porque respecto de él la sentencia va a producir efectos

de cosa juzgada para que la declaración sea eficaz, y c) el interés en obrar, que consiste en que el actor sufra un daño si no obtiene la declaración.

Sentencia de condena.- según la definición del jurista Eduardo Pallares, “ésta es la que declara procedente una acción de condena, por tanto los dos conceptos, el de sentencia de condena y el de acción de condena son correlativos y no se puede entender uno sin comprender el otro; dichas sentencias contienen, por una parte, una declaración respecto del derecho del actor y de la obligación correlativa del demandado, además ordenan la ejecución forzosa para el caso de que el demandado, dentro de un plazo determinado, no cumpla la obligación declarada, en otras palabras, el fallo hace cierto e indubitable el derecho del actor y manda al órgano de ejecución que lo haga efectivo, en el supuesto antes señalado; por ello, toda sentencia de condena es al mismo tiempo declarativa y ejecutiva.”⁷⁷

Al respecto el maestro Chiovenda afirma que “las sentencias de condena no contienen un acto de voluntad del juez distinto del mandato legal en que se fundan, sino sólo a este último convertido en mandato concreto por voluntad del juez, es decir, lo que la ley dispone en términos generales y abstractos, el juez lo transforma en imperativo concreto y particular.”⁷⁸

Nuestro ordenamiento procesal en su artículo 81 establece que todas las sentencias son de condena o de absolución porque en el se previene que el fallo deberá absolver o condenar al demandado, situación que hace suponer la exclusión de las sentencias declarativas, sin embargo, éstas se autorizan en el artículo primero.

Las condiciones de las sentencias de condena son: a) la existencia de una norma jurídica que imponga al demandado la obligación cuyo cumplimiento exige el actor, o faculte al juez para imponerla en el caso de las sentencias dispositivas; b) que dicha obligación sea exigible en el

⁷⁷ PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil, op. Cit. Páginas 730 y 731.

⁷⁸ CHIOVENDA, José. Curso de Derecho Procesal Civil, Op. Cit. página 93.

momento en que se pronuncie el fallo; c) que el derecho del actor sea violado o desconocido por el demandado, voluntaria o involuntariamente, con mala fe o sin ella, y d) que el actor y el demandado estén legitimados en la causa, esto es, que el actor sea el titular del derecho declarado en la sentencia y el demandado la persona obligada.

3.5. Fase impugnativa.

El concepto impugnar señala Eduardo J. Couture⁷⁹ proviene del cultismo moderno, del verbo impugnar, éste del latín impugno, -are “combatir” (de pugnos, -i “puño”). Agregando que no proviene directamente del latín impugno, -nis que era voz del lenguaje militar y significaba “ataque, asalto, cerco”. Por el contrario el maestro Becerra Bautista indica que impugnar deviene del vocablo latino impugnare, que a su vez se forma por in pugnare lo cual significa luchar contra, combatir atacar, abundando que dicha expresión era empleada precisamente para significar lucha u oposición, tanto en el lenguaje jurídico como en el literario.

Dentro de la fase impugnativa encontramos a los medios de impugnación con que cuentan las partes, previstos por la ley procesal, cuando consideren que determinada resolución o acto judicial no se ha ajustado conforme a derecho y por tal motivo les ha causado agravios ya sea en su esfera jurídica o económica, lo que buscan las partes a través de los medios de impugnación es que se deje sin efectos la resolución impugnada y se emita una nueva resolución que pueda resarcir el perjuicio o daño ocasionado a la parte agraviada.

La razón de la existencia de la fase impugnativa estriba en que las resoluciones o actuaciones judiciales son emitidas por jueces o magistrados que no son seres superdotados de sabiduría, sino por el contrario son personas comunes y corrientes, claro, que están

⁷⁹ J. COUTURE, Eduardo. Vocabulario jurídico. Op. Cit. Página 323.

debidamente preparadas para poseer tal cargo, toda vez que no debemos olvidar que para fungir como Magistrado o Juez se necesita reunir ciertos requisitos rigurosos, pero a fin de cuentas son seres humanos con todas las cualidades y defectos, sujetos que por propia naturaleza son susceptibles de equivocarse, por ende en todos los sistemas jurídicos se establecen medios de impugnación, precisamente por la posibilidad que existe en que se puede incurrir en un error y como consecuencia de este cometer agravios a alguna de las partes.

Por tal motivo la finalidad de establecer medios de impugnación en todo sistema procesal, se da por el principio elemental del debido proceso legal el cual implica que esas medidas, formas, recursos o procedimientos sirvan para que los gobernados que acuden a los tribunales pidiendo justicia puedan solicitar ante el propio tribunal que ha dictado la resolución o ante un tribunal de jerarquía superior o de segunda instancia, una nueva valoración o un análisis cuidadoso de la resolución judicial atacada.

El nuevo análisis de la resolución recurrida puede dar como resultado que se confirme, se modifique o se revoque la misma. Cuando la resolución atacada es confirmada se entiende que la misma estuvo legalmente dictada y por lo tanto se le da plena validez, pero si por el contrario, la resolución combatida llegase a ser revocada o modificada, esto equivaldría a que misma no estuvo correctamente dictada, ocasionando que se le deje sin efectos.

La Impugnación opera mediante la sustitución que se hace del fallo injusto por otro que debe estar apegado a la ley; la resolución judicial que es revocada o rescindida toma el nombre de *iudicium rescindens*, y la que la sustituye se denomina *iudicium rescissorium*. Aunque las dos resoluciones estén contenidas en una sola sentencia o determinación, ambas constituyen entes jurídicos diversos.

3.5.1. Medios de impugnación

Los medios impugnativos son los instrumentos jurídicos que los contendientes en un juicio poseen para solicitar la modificación o revocación de una resolución que les causa agravios.

3.5.2. Clasificación de los medios de impugnación

Los medios de impugnación se clasifican tomando en cuenta diversos parámetros como son por ejemplo la cantidad de supuestos que pueden combatir, esto es, pueden servir para impugnar una generalidad de resoluciones o sólo determinadas situaciones, por la identidad o diversidad del juzgador que resuelve, o en atención a los poderes atribuidos al juzgador que emitirá dicha resolución. Luego entonces los medios de impugnación se clasifican de la siguiente forma:

I. Por lo genérico o específico de su aplicación pueden ser:

Ordinarios, que son los que se utilizan para combatir la generalidad de las resoluciones judiciales, son en opinión de Alcalá-Zamora ⁸⁰ el instrumento normal de impugnación, tenemos por ejemplo la apelación, la revocación y la reposición.

Especiales, son aquellos que sirven para impugnar determinadas resoluciones judiciales señaladas en concreto con la Ley., por ejemplo el recurso de queja, que en nuestro Ordenamiento Procesal únicamente se puede hacer valer en los supuestos que expresamente señala el artículo 723 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, a saber: I. Contra el juez que se niega a admitir una demanda o desconoce de oficio la personalidad de un litigante antes del emplazamiento, II. Respecto de las interlocutorias dictadas para la ejecución de sentencias, III. Contra la denegación de apelación.

Excepcionales, son aquellos que sirven para atacar resoluciones

⁸⁰ ALCALÁ Zamora y Castillo, Niceto. *Estudios de Teoría General e Historia del Proceso*, Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM, México 1992, página 396..

judiciales que han adquirido la autoridad de la cosa juzgada, por ejemplo la llamada “apelación extraordinaria”, que se puede promover aun después de que se haya hecho la declaración de que ha causado ejecutoria la sentencia definitiva dictada en un determinado juicio, ésta, se encuentra regulada en los artículos 717 a 722 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, y se puede ejercitar en los siguientes supuestos: I. Cuando se hubiere notificado el emplazamiento al reo, por edictos, y el juicio se hubiere seguido en rebeldía; II. Cuando no estuvieren representados legítimamente el actor o el demandado, o siendo incapaces, las diligencias se hubieren entendido con ellos, III. Cuando no hubiere sido emplazado el demandado conforme a la ley, y IV. Cuando el juicio se hubiere seguido ante un juez incompetente, no siendo prorrogable la jurisdicción.

En tal sentido, como proceso impugnativo, la apelación extraordinaria constituye un nuevo proceso para anular otro en el cual ha habido violaciones a determinadas formalidades esenciales del procedimiento, su característica primordial es que combate sentencias firmes o que constituyen cosa juzgada, por ello la razón de su denominación.

II. Por la identidad o diversidad del juzgador que resuelve la impugnación encontramos a los:

Verticales, se da cuando el tribunal que debe resolver la impugnación es diferente del juzgador que dictó la resolución combatida, generalmente es un juzgador de superior jerarquía que el que emitió dicha resolución (al primero se le denomina a quem, que Escriche nos dice que es el “juez ante quien se interpone la apelación de otro inferior”, y al segundo a quo, que se refiere al “juez de quien se apela para ante el superior”⁸¹), en este orden de ideas, también se les denomina “Juez superior” y “Juez inferior”, respectivamente y siguiendo al autor citado, el juez inferior es aquel que administra justicia bajo la dependencia, inspección o revisión de otro de superior grado; siendo el juez superior, por ende, aquel que tiene autoridad para juzgar las causas en apelaciones y conocer de las quejas que defieren

⁸¹ ESCRICHE, Joaquín. Diccionario razonado de la legislación civil, penal, comercial y forense. Op. Cit. Página 602.

los litigantes contra el juez inferior; a estos medios de impugnación también se les llama devolutivos en virtud de que anteriormente se consideraba que por medio de ellos se devolvía “la jurisdicción” al superior jerárquico que la había “delegado” en el inferior. La apelación es el recurso típico que se puede mencionar en este apartado, al cual también se le denomina “recurso de alzada” por la característica ya mencionada en el sentido de que conoce de ese recurso un tribunal superior.

Horizontales, de éstos conoce el mismo juzgador que dictó la resolución combatida, esto es, existe identidad entre el juez que emitió la resolución y que debe resolver el medio de impugnación, también se les llama “no devolutivos” o “remedios” pues permiten que el juez que dictó la resolución pueda enmendar por sí mismo los errores que hubiere cometido en su actuación; es el caso de la revocación y la reposición.

III. En atención a los poderes conferidos al tribunal resolutor del medio de impugnación pueden ser:

Medios de Anulación, a través de ellos el tribunal que conoce de la impugnación puede decidir sólo sobre la nulidad o validez de la resolución impugnada, en caso de que esto suceda, es decir, que el tribunal superior resuelva la anulación de dicho acto, éste pierde toda eficacia jurídica y el juez inferior tendrá que emitir una nueva resolución. Como ejemplo se citan el incidente de nulidad de actuaciones y la apelación extraordinaria.

Medios de Sustitución, en estos, el tribunal jerárquicamente superior se coloca en situación similar a la del juez inferior, lo sustituye, por lo que puede confirmar, modificar o revocar la resolución impugnada, cuando se modifica o revoca la resolución impugnada, ésta queda sustituida parcial o totalmente por la nueva resolución.

Medios de control, con ellos el tribunal superior o ad quem no invalida o convalida la resolución impugnada, ni la confirma, modifica o revoca, sino únicamente se limita a resolver sobre su aplicación, es decir, se decide si dicha resolución debe o no aplicarse, o por el contrario si debe o no quedar insubsistente, como ejemplo se puede citar el recurso de queja.

Existen además de estos conceptos, otras figuras jurídicas análogas que generalmente se confunden o se equiparan a los recursos dándoles obviamente el carácter de medio de impugnación sin tener esa naturaleza, podemos citar el caso por ejemplo del llamado "recurso de responsabilidad" establecido en el artículo 728 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual no es un medio de impugnación, pues se trata de un proceso autónomo destinado a hacer efectiva la responsabilidad civil en que pueden incurrir jueces y magistrados cuando en el desempeño de sus funciones infrinjan las leyes por negligencia o ignorancia inexcusable.

Otra figura a la que no puede atribuirse la naturaleza de "recurso" es a la llamada "aclaración de sentencia", la cual se creó para evitar que las partes tengan que recurrir a las vías normales de impugnación para hacer notar los errores que pueden ser corregidos por el propio juez que pronunció la sentencia.

El artículo 84 de nuestro Ordenamiento Procesal establece al respecto que los jueces y tribunales no pueden modificar sus sentencias después de firmadas, pero sí aclarar algún concepto o suplir cualquiera omisión que contengan sobre punto discutido en el litigio; estas aclaraciones pueden hacerse de oficio o a instancia de parte, presentada dentro del día siguiente al de la notificación, en cuyo caso el juez o tribunal resolverá lo conducente dentro del día siguiente al de la presentación del escrito en que se solicita la aclaración.

La Queja como una "medida disciplinaria" tampoco es un medio de impugnación, pues el objetivo que se persigue cuando se interpone es para sancionar las omisiones o dilaciones en que incurran tanto los ejecutores como los secretarios de acuerdos, es decir, sirve para nulificar incluso los excesos o defectos en que puede incurrir el ejecutor. Está reglamentado en el artículo 724 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que establece: Se da el recurso de queja en contra de los ejecutores y secretarios por ante el juez. Contra los primeros solo por exceso o defecto de las ejecuciones y por las decisiones en los incidentes de ejecución.

Contra los segundos, por omisiones y negligencias en el desempeño de sus funciones.

3.5.3. Distinción entre medios de impugnación y recursos

En la práctica se tiende a caer en el error cuando decimos que los medios de impugnación son los recursos, por tal motivo es importante desatacar que existe una gran diferencia entre ambos conceptos, toda vez que los recursos son un medio de impugnación contrariamente los medios de impugnación no son recursos, es decir que los medios de impugnación son el genero, mientras que el recurso es la especie. Los recursos son los medios más frecuentes por virtud de los cuales se procede a la impugnación de las resoluciones judiciales, pero no los únicos. Cuando se hace referencia a los recursos, no se agotan todos los medios posibles de impugnar las resoluciones judiciales; los recursos son medios de impugnación de resoluciones, pero no todos los medios de impugnación son recursos. Existen además de los recursos, procesos autónomos de impugnación de las resoluciones como el amparo y los procedimientos incidentales de impugnación, como son los de nulidad de actuaciones.

Los medios de impugnación se clasifican en recursos y medios de impugnación autónomos procesales, a su vez los recursos se subclasifican en recursos propiamente dichos, mismos que a su vez se dividen en apelación, revocación, reposición, queja, etcétera; y en medios de impugnación de nulidad que también se dividen en apelación extraordinaria y nulidad de actuaciones. En los medios de impugnación autónomos procesales también encontramos la siguiente subdivisión impugnación de la cosa juzgada, juicio de amparo, etc.

3.5.4. Figuras jurídicas que se confunden como medios de impugnación.

Existen además de estos conceptos, otros figuras jurídicas que

generalmente se confunden o se equiparan a los recursos dándoles obviamente el carácter de medio de impugnación sin tener esa naturaleza, podemos citar el caso por ejemplo del llamado “recurso de responsabilidad” establecido en el artículo 728 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual no es un medio de impugnación, pues se trata de un proceso autónomo destinado a hacer efectiva la responsabilidad civil en que pueden incurrir jueces y magistrados cuando en el desempeño de sus funciones infrinjan las leyes por negligencia o ignorancia inexcusable.

Otra figura a la que no puede atribuirse la naturaleza de “recurso” es a la llamada “aclaración de sentencia”, la cual se creó para evitar que las partes tengan que recurrir a las vías normales de impugnación para hacer notar los errores que pueden ser corregidos por el propio juez que pronunció la sentencia.

El artículo 84 de nuestro Ordenamiento Procesal establece al respecto que los jueces y tribunales no pueden modificar sus sentencias después de firmadas, pero sí aclarar algún concepto o suplir cualquiera omisión que contengan sobre punto discutido en el litigio; estas aclaraciones pueden hacerse de oficio o a instancia de parte, presentada dentro del día siguiente al de la notificación, en cuyo caso el juez o tribunal resolverá lo conducente dentro del día siguiente al de la presentación del escrito en que se solicita la aclaración.

La Queja como una “medida disciplinaria” tampoco es un medio de impugnación, pues el objetivo que se persigue cuando se interpone es para sancionar las omisiones o dilaciones en que incurran tanto los ejecutores como los secretarios de acuerdos, es decir, sirve para nulificar incluso los excesos o defectos en que puede incurrir el ejecutor. Está reglamentado en el artículo 724 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que establece: “Se da el recurso de queja en contra de los ejecutores y secretarios por ante el juez. Contra los primeros solo por exceso o defecto de las ejecuciones y por las decisiones en los incidentes de ejecución. Contra los segundos, por omisiones y negligencias en el desempeño de sus

funciones”.

3.5.5. Recursos

Escriche indica que los recursos son “la acción que queda a la persona condenada en un juicio para acudir a otro juez o tribunal en solicitud de que se le enmiende el agravio que cree habersele hecho”.⁸²

Niceto Alcalá dice que los recursos son “los actos impugnativos de las partes dirigidos a obtener un nuevo examen, total o limitado a determinados extremos, y un nuevo proveimiento acerca de la resolución judicial, que el impugnador no estima ajustada a derecho en el fondo o en la forma o que reputa errónea en cuanto a la fijación de los hechos.”⁸³

Los recursos según Eduardo Pallares son “los medios de impugnación que otorga la ley a las partes y a los terceros para que obtengan, mediante ellos, la revocación o modificación de una resolución judicial sea ésta auto o decreto” y agrega “excepcionalmente, el recurso tiene por objeto nulificar la resolución o la instancia misma”.⁸⁴

Hugo Alsina define a los recursos como “los medios que la ley concede a los particulares para obtener que una providencia judicial sea modificada o dejada sin efecto, y su fundamentación reside en una aspiración de la justicia por que el principio de inmutabilidad de las sentencias que constituye el fundamento de la cosa juzgada, derivando de la necesidad de certeza para la estabilidad de las relaciones jurídicas, cede ante la posibilidad de una sentencia injusta, y los recursos no son otra cosa que el modo de fiscalizar la justicia de lo resuelto”.⁸⁵

Es importante destacar que los recursos son actos que se llevan a cabo a instancia de parte o de un tercero, y en materia de arrendamiento nunca lo puede interponer el órgano jurisdiccional, el objetivo de ellos es

⁸² ESCRICHE, Joaquín. Diccionario razonado de la legislación civil, penal, comercial y forense. Op. Cit. Página 602.

⁸³ ALCALÁ Zamora y Castillo, Niceto. Estudios de Teoría General e Historia del Proceso. Op. Cit. página 393.

⁸⁴ PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil. Op. Cit. página 685.

⁸⁵ ALSINA, Hugo. Tratado -Teórico Practico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Ediar Soc. Antón Editores, Buenos Aires, 1963, páginas 184 y 185.

reformar o revocar una resolución judicial, es decir cambiarla sustituyéndola por otra que se apegue a la ley. Los recursos solo se conceden cuando la parte que los hace valer sufre un daño mejor conocido como agravio con la resolución impugnada.

No existe agravio cuando la resolución haya violado la ley o a los principios generales del derecho, es preciso, además que la violación importe un daño a los intereses o derecho del agraviado. Los tribunales están facultados para desechar de plano los recursos que ellos consideren que son notoriamente frívolos e improcedentes, sin necesidad de mandarlos hacer saber a la otra parte e incluso podrán consignar el hecho al Agente del Ministerio Público.

En materia de arrendamiento por ser el tema de la presente investigación destacamos que los recursos más usados por las partes para inconformarse en contra de las resoluciones que les causan agravios son: la revocación, la apelación y la queja.

3.5.5.1. Revocación

El término revocación deriva del latín jurídico *revocatio-nis* “revocación de una sentencia” o “llamada, acción de alejarse” *nomen actionis* del verbo *revoco, -are* “revocar” literalmente “llamar de nuevo”, compuesto de *voco, -are* llamar derivado de *vox, vocis* “voz”.

En el diccionario de la lengua española encontramos que revocar es dejar sin efecto una concesión, un mandato o una resolución.

Según la opinión del licenciado Juan Manuel Vicario Rosas la revocación es “un medio para impugnar las resoluciones, que en concepto de quien impugna pueden estar mal dictadas, ser erróneas, o estar apartadas del derecho.”⁸⁶

⁸⁶ Diccionario de Derecho Procesal. Op. Cit. p. 240.

3.5.5.1.1 Lineamientos para interponer el recurso de revocación

Los lineamientos para poder interponer el recurso de revocación son las siguientes:

1. El recurso de revocación solo procederá contra autos que no fueren apelables y en contra de simples determinaciones de mero trámite a las cuales se les denomina decretos, más nunca procederá en contra de sentencias, toda vez que el artículo 683 del Código de procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece lo siguiente:

Artículo 683.- Las sentencias no pueden ser revocadas por el juez que las dicta.

2. El recurso de revocación se interpondrá ante el juez que emitió la resolución recurrida y no ante su superior jerárquico, toda vez que ante la segunda instancia se interpone el recurso de reposición.

Siendo importante destacar que los recursos de revocación y reposición tienen como característica común que su tramitación y resolución le corresponde al propio tribunal que dicto la resolución impugnada.

Dichos recursos son tan idénticos que algunos juristas señalan que la única diferencia entre ellos es el nombre, más hay juristas que manifiestan lo contrario como es Arellano García quien indica que la reposición tiene una gran similitud con la revocación, pero no identidad, ya que dice que la reposición es el recurso equivalente a la revocación y agrega que aunque la reposición al igual que la revocación es procedente respecto de decretos y autos, existe la variante que en la segunda instancia no hay apelación de autos, por lo que todos los autos son impugnables en segunda instancia a través de la reposición.

3. El recurso de revocación deberá interponerse por escrito dentro de los tres días siguientes a la notificación de la resolución a impugnar. El juez podrá resolver de plano dicho recurso o dar vista a la parte contraria por un término igual, y la resolución deberá pronunciarse dentro del tercer día.

Está resolución no admitirá más recurso que el de responsabilidad.

4. El resultado que se busca al interponer el recurso de revocación es que el A quo derogue su propia resolución, toda vez que se dice que fue mal dictada, no fue conforme a derecho ó fue errónea.

3.5.5.2. Apelación

La etimología de la palabra apelación deriva del latín appellatio, -nis, y éste del verbo appello, -are “dirigirse, recurrir a alguien”.

En la opinión de Couture la apelación es “el recurso ordinario conferido a l litigante que afirma haber sufrido algún agravio por la sentencia o resolución del juez inferior, para reclamar de ella y obtener su revocación por el superior”.⁸⁷

Escriche la define como “la reclamación o recurso que alguno de los litigantes u otro interesado hace al juez o tribunal para que anule o reforme la sentencia que se supone injustamente dada por el inferior”.⁸⁸

Pallares comenta que la apelación es “el recurso que se interpone ante el juez de primera instancia para que el tribunal de segunda modifique o revoque la resolución contra la cual aquél se hace valer”.⁸⁹

Para Ovalle Favela la apelación “se trata de un recurso ordinario y vertical por el que una de las partes o ambas solicitan al tribunal de segundo grado (ad quem) un nuevo examen sobre una resolución dictada por un juzgador de primera instancia (a quo), con objeto de que aquél la modifique o revoque”.⁹⁰

Becerra Bautista define a la apelación como “el recurso en virtud del cual el tribunal de segundo grado, a petición de parte legítima, revoca, modifica o confirma una resolución de primera instancia”⁹¹

⁸⁷ COUTURE, Eduardo J. Vocabulario Jurídico, Op. Cit. página 97.

⁸⁸ ESCRICHE, Joaquín. Diccionario razonado de la legislación civil, penal, comercial y forense, Op Cit. página.35.

⁸⁹ PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil, Op. Cit. página 86.

⁹⁰ OVALLE Favela, José. Derecho Procesal Civil, Op. Cit. página 242.

⁹¹ BECERRA Bautista, José. El Proceso Civil en México, Op. Cit.cuarta edición, página 548.

La apelación es un recurso con el que cuentan las partes en un juicio y que tiene por objeto modificar o revocar una resolución, que lo hace valer la parte que no se vio beneficiada con la resolución emitida por el A quo, lo interpone ante el mismo, con el objeto de que su superior jerárquico realice un nuevo estudio de las actuaciones judiciales.

3.5.5.2.1. El objeto de la apelación

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 688 establece que el recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución del inferior, sin embargo el maestro Pallares critica tal precepto toda vez que manifiesta que es erróneo tal artículo al establecer que uno de los objetos del recurso en comento sea el que se confirme la resolución impugnada, en virtud de que la parte apelante al interponer el recurso no pretende que se confirme la resolución combatida, sino todo lo contrario, es decir busca que se revoque o modifique. El recurso de apelación no tiene por objeto exigir responsabilidad de ningún género al juez que dictó la resolución recurrida.

3.5.5.2.2. Requisitos de procedibilidad de la apelación

Dentro de lo requisitos de procedibilidad encontramos los siguientes:

1. El recurso de apelación no procede de oficio es necesario que se haga valer a petición de parte.

2. Pueden interponer el recurso de apelación los siguientes sujetos: el litigante si creyere haber recibido algún agravio, los terceros que hayan salido al juicio y los demás interesados a quienes perjudique la resolución judicial. No podrá apelar el que obtuvo todo lo que pidió; pero el vencedor que no obtuvo la restitución de frutos, la indemnización de daños y perjuicios o el pago de costas, podrá apelar también.

3. La apelación se hace valer en contra de las sentencias definitivas

pronunciadas en los juicios que se tramitan en los juzgados de primera instancia civil, con excepción de las que son pronunciadas por los jueces de paz civil, también serán apelables las sentencias interlocutorias y los autos si lo fuera la sentencia definitiva.

4. La parte que interponga el recurso de apelación tendrá que haber sufrido agravio o agravios con la resolución que impugna.

5. El recurso de apelación debe interponerse por escrito ante el juez que dictó la resolución impugnada, señalando los agravios sufridos con dicha resolución.

3.5.5.2.3. Procedimiento del recurso de apelación en las controversias de arrendamiento inmobiliario

Una vez que el juzgador haya emitido la sentencia definitiva en el juicio de Controversia de Arrendamiento Inmobiliario, las partes tendrán un plazo de nueve días contados a partir del día siguiente a aquél en que surtan efectos la notificación de dicha resolución para interponer el recurso de apelación.

La apelación debe interponerse por escrito ante el juez que pronunció la resolución impugnada, en dicho escrito se expresarán los agravios que considere le cause la resolución recurrida. En el caso de que el apelante omitiera expresar agravios al interponer el recurso de apelación ante el juez, sin necesidad de acusar rebeldía, precluirá su derecho, y quedará firme la resolución impugnada.

Interpuesta la apelación, el Juez la admitirá sin substanciación alguna si fuere procedente, siempre que en el escrito se hayan hecho valer los agravios respectivos, en el mismo auto expresará que la admite en efecto devolutivo y dará vista con la misma a la parte contraria para que en el término de seis días conteste los agravios.

La parte apelada contestara los agravios por escrito, en dicha contestación se hará notar a la segunda instancia que la resolución

impugnada fue dictada conforme a derecho, que se encuentra debidamente fundada y motivada y no le causa agravio alguno al apelante, para el efecto de que dicha resolución se confirme y no se vaya a modificar o revocar y le cause agravios.

En los escritos de expresión de agravios y contestación, tratándose de apelación de sentencia definitiva, las partes sólo podrán ofrecer pruebas, cuando hubieren ocurrido hechos supervenientes, especificando los puntos sobre los que deben versar las pruebas, que no serán extrañas ni a la cuestión debatida ni a los hechos sobrevenidos y el Superior será el que admita o deseche las pruebas ofrecidas.

Transcurrido el plazo señalado para que la parte apelada conteste los agravios, pueden surgir dos supuestos que si haya contestado los agravios o que no lo haya hecho, en el último supuesto se le declarara la rebeldía en la que incurrió, y en ambos supuestos el juez ordenara se forme el cuaderno de ejecución y se remitan todos los documentos ofrecidos por las partes y los autos originales a la sala correspondiente del tribunal superior.

El cuaderno de ejecución se integra de copias certificadas de todas las actuaciones judiciales, tiene como objeto que a través de éste se pueda ejecutar la sentencia dictada por el A quo, ya que como lo cité en líneas anteriores la apelación en materia de arrendamiento solo se admite en efecto devolutivo por tal motivo no se suspende la ejecución de la sentencia

La sala, al recibir las constancias que remita el inferior, revisará si la apelación fue interpuesta en tiempo y calificará, si se confirma o no el grado en que se admitió por el inferior. De encontrarlo ajustado a derecho lo hará saber, y citará a las partes en el mismo auto para oír sentencia, la que pronunciará y notificará por Boletín Judicial dentro del término de ocho días si se tratare de auto o interlocutoria y de quince si se tratare de sentencia definitiva; cuando se trate de expedientes muy voluminosos se podrá ampliar el plazo en ocho días más para dictar sentencia y notificarla.

En el supuesto de que las partes hayan ofrecido pruebas el tribunal

resolverá la admisión de las mismas dentro del tercer día y en el mismo auto de admisión fijará la fecha de la audiencia dentro de los veinte días siguientes, procediéndose a su preparación para su desahogo en la fecha señalada. Concluida la audiencia, alegarán verbalmente las partes y se les citará para sentencia.

La sentencia emitida por la Sala deberá reunir los mismos requisitos que se exigen para las sentencias de primera instancia, en dicha sentencia el Ad quem hará un análisis y valoración de los agravios expresados por la parte apelante, procediendo a emitir su resolución ya sea confirmando, modificando o revocando la resolución impugnada. Es menester señalar que la sentencia que dicte la Sala causara ejecutoria por ministerio de ley, es decir el juicio será cosa juzgada.

3.5.5.3 Queja

El término queja proviene del postverbal del verbo quejar, procedente del latín quaxo, -are “gemir como las ranas”, forma dialectal que sólo se conserva en la Península Ibérica.

En la opinión del maestro Couture define a la queja como la “expresión oral o escrita de disconformidad acompañada normalmente del pedido de rectificación” y amplía su definición diciendo que es “el recurso judicial de protesta por denegación de apelación o retardo de justicia”.⁹²

Consuelo Sirvent Gutiérrez indica que la queja “es un recurso de impugnación utilizado en relación con los actos procesales del juez y de los ejecutores y secretarios que quedan fuera del alcance de los demás recursos legales admitidos”:⁹³

⁹² COUTURE, Eduardo J. *Vocabulario Jurídico*, Op. Cit. página 497.

⁹³ *Diccionario de Derecho Procesal*. Op. Cit. página 225.

3.5.5.3.1. Resoluciones que combate el recurso de queja

De conformidad con el artículo 723 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el recurso de queja se interpondrá en contra de las siguientes resoluciones:

- I. Contra el juez que se niega a admitir una demanda, o desconoce de oficio la personalidad de un litigante antes del emplazamiento;**
- II. Respecto a las interlocutorias dictadas para la ejecución de sentencias;**
- III. Contra la denegación de apelación;**
- IV. En los demás casos fijados por la ley.**

Más el recurso de queja no solo combate las resoluciones antes citadas sino también opera en contra de los ejecutores y secretarios por ante el juez. Contra los primeros, sólo por exceso o defecto de las ejecuciones y por las decisiones en los incidentes de ejecución. Contra los segundos, por omisiones y negligencias en el desempeño de sus funciones.

El recurso de queja contra los jueces sólo procede en las causas apelables, a no ser que se intente para calificar el grado de la denegación de apelación.

3.5.5.3.2 El objeto de la queja

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal es omiso respecto del objeto o finalidad del recurso de queja, más se entiende que como medio de impugnación su finalidad es la modificación, revocación o nulidad de una resolución judicial que se dice no fue dictada conforme a derecho, sin embargo también se utiliza como un medio disciplinario para sancionar las omisiones o dilataciones de los secretarios e incluso para nulificar los excesos o defectos en que puedan incurrir los ejecutores.

3.5.5.3.3. Procedimiento del recurso de queja

El recurso de queja contra resoluciones del juez se interpondrá ante éste por escrito, dentro de los tres días siguientes al acto reclamado, expresando los motivos de inconformidad.

El juzgador admitirá dicho recurso, sin dar vista a la parte contraria, dentro del tercer día en que se tenga por interpuesto el recurso remitirá al Superior informe con justificación, y acompañará, en su caso, las constancias procesales respectivas. La falta de remisión del recurso de queja e informe con justificación dentro del término de tres días por parte del juez al Superior dará lugar a la imposición de una corrección disciplinaria por parte del Superior, de oficio o a petición del quejoso.

El Superior, dentro del tercer día, decidirá lo que corresponda. Si la queja no está apoyada por hecho cierto o no estuviere fundada en derecho o hubiere recurso ordinario en contra de la resolución reclamada, será desechada por el tribunal, imponiendo condena en costas contra el recurrente.

Después de haber pasado por todas y cada una de las etapas procesales hasta llegar a tener una sentencia firme o un convenio elevado a cosa juzgada, el juzgador en ejercicio de su autoridad y por la potestad del imperio que goza hará que dicha resolución se cumpla en los términos señalados en la misma, conduciéndonos a la siguiente fase denominada ejecutiva.

3.6. Fase ejecutiva.

Esta fase comprende la ejecución, ya sea del convenio elevado a cosa juzgada, de la sentencia ejecutoriada o de la sentencia que no estando firme se puede ejecutar, toda vez que el vencedor en el juicio exhibió fianza para garantizar los posibles daños que pudiesen ocasionarle a la parte vencida con la ejecución.

3.6.1. Ejecución

El vocablo ejecución, según Couture, alude a la “acción y efecto de ejecutar, hacer efectivo o realizar algo”⁹⁴ y esta palabra a su vez, significa realizar, cumplir, satisfacer, hacer efectivo y dar realidad a un hecho.

Briseño Sierra ⁹⁵ opina que la palabra ejecución tiene diversas significaciones, esto es, como cumplimiento, promulgación, reglamentación, aplicación de normas, efectuación de órdenes, etc.

Para el jurista Francesco Carnelutti la ejecución es “el proceso (conjunto de actos) necesario para la efectuación del mandato”.⁹⁶

En opinión de Gómez Lara, ⁹⁷ la ejecución es una consecuencia probable de todo tipo de proceso, ya sea penal, civil, administrativo, etc; y debe entenderse como la materialización de lo ordenado por el tribunal a efecto de que tenga cumplimiento en la realidad, lo establecido en la sentencia.

El doctor Eduardo Pallares ⁹⁸ nos explica que el vocablo de ejecución tiene en la ciencia del Derecho diversos significados, algunos amplios y otros restringidos e indica que unas veces significa el cumplimiento voluntario de una obligación y otras veces se usa en sentido de llevar a cabo lo mandado por la ley, y agrega que su significación más general, ha de entenderse el hacer efectivo un mandato jurídico, sea el contenido en la ley, en la sentencia definitiva o en alguna resolución judicial o mandato concreto.

La ejecución de las resoluciones tiene por objeto materializarlas, es decir ya sea que se cumplan en forma voluntaria o hacerlas cumplir en sus términos a través de la coacción, con el fin de darle certeza jurídica a la parte

⁹⁴ COUTURE, Eduardo, Fundamentos de Derecho Procesal Civil, Op. Cit. p. 437.

⁹⁵ BRISEÑO, Sierra, El juicio ordinario civil, Editorial Trillas, México 1975. Página 1202.

⁹⁶ CARNELUTTI , Francesco, Instituciones de Derecho Procesal Civil, Colección Clásicos del Derecho, Editorial Pedagógica Iberoamericana. México. 1997. página 32.

⁹⁷ GÓMEZ Lara, Cipriano, Derecho Procesal Civil, Op. Cit. Página 182.

⁹⁸ PALLARES Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil, Op. Cit. p 312.

vencedora en un juicio, luego entonces, existen dos clases de ejecución.

3.6.2. Clases de ejecución

La ejecución puede llevarse a cabo de dos formas la primera es que sea voluntaria esto es, que la parte vencida realice lo ordenado por el juzgador en forma voluntaria en el tiempo fijado por el juez generalmente son cinco días hábiles, y la segunda forma surge cuando la ejecución es forzosa, es decir el vencido se niega a realizar lo ordenado por el juzgador por tal motivo el juez podrá apremiar al contumaz para hacer cumplir sus resoluciones.

3.6.2.1. Ejecución voluntaria

La ejecución voluntaria no es un concepto muy estudiado por los juristas, de hecho la mayoría de ellos entienden que la ejecución solo se da en forma forzada y no en forma voluntaria.

La ejecución voluntaria es el cumplimiento espontáneo por parte del vencido en un juicio de arrendamiento a lo que se le condeno en una resolución, llámese convenio firme o sentencia ejecutoriada.

3.6.2.1.1 Ejecución voluntaria en materia de arrendamiento inmobiliario.

La ejecución voluntaria en materia de arrendamiento surge cuando la parte vencida cumple con lo ordenado en la resolución, es decir si la condenan a:

1. A desocupar y entregar el bien inmueble al arrendador o a quien sus derechos represente en un término de cinco días y ésta realiza debidamente la entrega estará cumpliendo con lo ordenado por el juzgador y en tal supuesto no se necesita que se le coactive, siendo importante destacar que la entrega del bien inmueble por lo general se hace exhibiendo las llaves del

inmueble arrendado al juzgador, esto se conoce como entrega virtual, más pueda darse que el arrendatario haga la entrega del bien inmueble directamente al arrendador, este tipo de entrega se le conoce como entrega material.

2. Si la condenan a pagar las rentas insolutas, los servicios que utilizaba en el inmueble, el pago de daños y perjuicios, el pago de intereses moratorios; y ésta los paga estará cumpliendo voluntariamente a lo que se le condeno por tal motivo no se tendrá que forzar al arrendatario para que cumpla con lo que se le condeno.

De los anteriores supuestos se aprecia que la ejecución no tiene mayor complejidad, toda vez que la parte vencida en el juicio realiza de forma espontánea lo que se le condeno sin necesidad de que se le obligue a través de la coacción a cumplir con lo que se le condeno.

3.6.2.2. Ejecución forzosa

Cuando se emite una resolución y ésta no se cumple de manera voluntaria por la parte vencida en el juicio, da lugar a la ejecución denominada forzosa, forzada o procesal.

Al respecto, el maestro Chioventa ⁹⁹ nos dice que la ejecución forzosa procesal es la actuación práctica, por parte de los órganos jurisdiccionales, de una voluntad completa de la ley, que garantice a alguno un bien de la vida y que resulta de una declaración; y por proceso de ejecución se entiende como el conjunto de actos coordinados a este fin.

Por su parte Carnelutti ¹⁰⁰ nos dice que la ejecución forzosa se da cuando existe una pretensión insatisfecha y es necesaria la aplicación de un mandato, con el objeto de que se alcancen los fines del orden jurídico.

Couture ¹⁰¹ manifiesta que en la ejecución forzosa a diferencia de la voluntaria, no es el deudor quien satisface su obligación; ante su negativa

⁹⁹ CHIOVENDA, José. Curso de Derecho Procesal Civil, Op. Cit. página 120.

¹⁰⁰ CARNELUTTI, Francesco, Instituciones de Derecho Procesal Civil Op. Cit. Página .32.

¹⁰¹ COUTURE, Eduardo J. Fdamentos de Derecho Procesal Civil. Op. Cit. Página 365.

(expresa o tácita) a cumplir con aquello con que está obligado, el acreedor debe ocurrir a los órganos de la jurisdicción, éstos proceden entonces coercitivamente, acudiendo a la coacción; este procedimiento se denomina ejecución forzada por oposición a ejecución voluntaria. Por apócope, los vocablos ejecución forzada se han reducido a ejecución.

Ovalle Favela ¹⁰² nos dice que la ejecución forzada es el conjunto de actos procesales que tienen por objeto la realización coactiva de la sentencia de condena, cuando la parte vencida no la haya cumplido voluntariamente.

El maestro Gómez Lara ¹⁰³ manifiesta que es la realización material, la mutación es el ámbito fáctico, que es una consecuencia de lo que la sentencia ha ordenado.

El maestro Hugo Alsina ¹⁰⁴ nos explica que la ejecución procesal forzada entra en el concepto general de la realización del Derecho, pero se distingue de otras formas de ejecución por su carácter específico; supone en primer término la intervención del Estado, intervención que se realiza conforme a normas establecidas por el poder estatal y solamente procede en aquellas ejecuciones en las que la intervención del Estado es necesaria para suplir la inactividad del deudor, se excluyen de la ejecución forzosa las siguientes: el cumplimiento voluntario, los actos de instrucción en el proceso de conocimiento, la aplicación de sanciones que actúan ope legis, la realización por órganos no jurisdiccionales.

Por lo anterior se puede concluir que la ejecución forzosa, procesal o forzada, es el conjunto de actos encaminados al cumplimiento coactivo de una resolución jurisdiccional, cuando la parte obligada a ello no lo realiza voluntariamente.

La figura más estudiada dentro de la ejecución, es el de la sentencia ejecutoriada; sin embargo, no es la única resolución ejecutable, entre otras tenemos a los autos que se pueden ejecutar a través de las medidas de

¹⁰² OVALLE FAVELA, José. Derecho Procesal Civil. Op. Cit. Página 175.

¹⁰³ GÓMEZ Lara, Cipriano, Teoría General del Proceso. Oxford, novena edición, México, 1996. página 303.

¹⁰⁴ ALSINA, Hugo. Tratado -Teórico Practico de Derecho Procesal Civil y Comercial. Op. Cit. Página 33.

apremio y las correcciones disciplinarias, los convenios firmes y hasta las sentencias que aún sin haber causado ejecutoria se pueden ejecutar solo si se exhibe fianza para garantizar los posibles daños que le pudieran ocasionarle a la parte vencida a través de la ejecución.

3.6.2.2.1 Presupuestos de la ejecución forzada.

1. La ejecución de las sentencias solamente procede respecto de las denominadas de condena, ya que las sentencias declarativas y constitutivas requieren generalmente de un cumplimiento administrativo.

2. La ejecución solamente procede a instancia de parte expresamente el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en su artículo 500, establece: "Procede la vía de apremio a instancia de parte, siempre que se trate de la ejecución de una sentencia o de un convenio celebrado en el juicio, ya sea por las partes o por terceros que hayan venido a juicio por cualquier motivo que sea.

3. Patrimonio ejecutable, esto significa que debe existir un patrimonio, en donde se pueda ejecutar la resolución, toda vez que existe una disposición constitucional que prohíbe detener a una persona por deudas de carácter civil artículo 17 constitucional. En tal sentido el citado Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal expresamente manifiesta qué bienes son inembargables y al efecto el artículo 544 establece:

"Quedan exceptuados de embargo:

- Los bienes que constituyen el patrimonio de familia desde su inscripción en el Registro Público de la Propiedad;
- El lecho cotidiano, los vestidos y los muebles del uso ordinario del deudor, de su cónyuge o de sus hijos, no siendo de lujo, a juicio del juez;
- Los instrumentos, aparatos y útiles necesarios para el arte u oficio a que el deudor esté dedicado;
- La maquinaria, instrumentos y animales propios para el cultivo agrícola, en cuanto fueren necesarios para el servicio de la finca a que estén

destinados, a juicio del juez, a cuyo efecto oirá el informe de un perito nombrado por él;

- Los libros, aparatos, instrumentos y útiles de las personas que ejerzan o se dediquen al estudio de profesiones liberales;
- Las armas y caballos que los militares en servicio activo usen, indispensables para éste conforme a las leyes relativas;
- Los efectos, maquinaria e instrumentos propios para el fomento y giro de las negociaciones mercantiles o industriales, en cuanto fueren necesarias para su servicio y movimiento, a juicio del juez, a cuyo efecto oirá el dictamen de un perito nombrado por él, pero podrán ser intervenidos juntamente con la negociación a que estén destinados;
- Las mieses antes de ser cosechadas, pero no los derechos sobre las siembras;
- El derecho de usufructo, pero no los frutos de éste;
- Los derechos de uso y habitación;
- Las servidumbres, a no ser que se embargue el fundo a cuyo favor están constituidas, excepto las de aguas, que es embargable independientemente;
- La renta vitalicia;
- Los sueldos y el salario de los trabajadores en los términos que establece la Ley Federal del Trabajo, siempre que no se trate de deudas alimenticias o de responsabilidad proveniente de delito;
- Las asignaciones de los pensionados del erario; y
- Los ejidos de los pueblos y la parcela individual que en su fraccionamiento haya correspondido a cada ejidatario.”

4. Juez competente para la ejecución, el artículo 501 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, indica que la ejecución de sentencia que haya causado ejecutoria o que deba llevarse adelante por estar otorgada ya la fianza correspondiente, se hará por el juez que hubiere conocido del negocio en primera instancia. La ejecución de los autos firmes que resuelvan un incidente queda a cargo del juez que conozca del principal;

la ejecución de los convenios celebrados en juicio se hará por el juez que conozca del negocio en que tuvieron lugar, pero no procede la vía de apremio sino consta en escritura pública o judicialmente en autos

El artículo 502 de dicho Ordenamiento, nos dice también que las transacciones o los convenios que se realicen en segunda instancia, serán ejecutados por el juez que conoció en la primera, a cuyo efecto el tribunal devolverá los autos al inferior, acompañándole testimonio del convenio.

5. Los medios de impugnación en contra de las resoluciones dictadas en la ejecución. El artículo 527 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece que: De las resoluciones dictadas para la ejecución de una sentencia no se admitirá otro recurso que el de responsabilidad, y si fuere sentencia interlocutoria, el de queja por ante el superior.

Al respecto se transcribe la siguiente tesis:

EJECUCIÓN DE SENTENCIA, RESOLUCIONES DICTADAS EN EL PERIODO DE. Del contenido del artículo 527 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se desprende que contra las resoluciones dictadas para la ejecución de una sentencia no se admitirá otro recurso que el de responsabilidad, y si fuere sentencia interlocutoria, el de queja ante el superior. Esta norma comprende específicamente a los actos procesales encaminados en forma directa e inmediata al cumplimiento o ejecución de las sentencias dictadas en los juicios civiles, por lo que es de aplicación estricta y no puede abarcar casos distintos, de manera que todos los demás actos o resoluciones que no tengan esa característica, aunque se pronuncien en ese período, se rigen por las normas generales que regulan la procedencia de los recursos.

CUARTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Octava Epoca: Amparo en revisión 1268/87. Alfonso Hernández

Díaz. 6 de noviembre de 1987. Unanimidad de votos.

Amparo en revisión 859/88. Octaviano Cabrera López. 14 de julio de 1988. Unanimidad de votos.

Amparo en revisión 44/89. Guadalupe Hermosillo de Olivera. 19 de enero de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo en revisión 149/89. El Súper Electrónico, S.A. de C.V. 16 de febrero de 1989. Unanimidad de votos.

Amparo en revisión 719/89. L.R. Mecánica, S.A. 29 de junio de 1989. Unanimidad de votos. Octava Época, Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito, Fuente: Apéndice de 1995, Tomo IV, Parte TCC, Tesis 538, Página 385, Número de registro: 392665.

De lo anterior se concluye que solamente las resoluciones encaminadas directamente a la ejecución de la sentencia, son resoluciones irrecurribles pero sí impugnables a través del juicio de amparo.

6. Las defensas y excepciones que se pueden interponer en contra de la ejecución. El artículo 531 del Código procesal para el Distrito Federal, expresamente señala que “contra la ejecución de las sentencias y convenios judiciales no se admitirá más excepción que la de pago, si la ejecución se pide dentro de ciento ochenta días; si ha pasado este término, pero no más de un año, se admitirán, además las de transacción, compensación y compromiso en árbitros; y transcurrido más de un año serán admisibles también la de novación, la espera, la quita, el pacto de no pedir y cualquier otro arreglo que modifique la obligación, y la de falsedad del instrumento, siempre que la ejecución no se pida en virtud de ejecutoria o convenio constante en autos. Todas estas excepciones, sin comprender la de falsedad, deberán ser posteriores a la sentencia, convenio o juicio, y constar por instrumento público o por documento privado judicialmente reconocido o por confesión judicial. La última parte de este artículo nos dice que la tramitación de las excepciones se harán en forma de incidente, con suspensión de la ejecución, sin proceder ésta, cuando se promueva en la demanda respectiva el reconocimiento o la confesión.

Enseguida el artículo 532 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal establece que los términos fijados en el artículo anterior se contarán desde la fecha de la sentencia o convenio; a no ser que en ellos se fije el plazo para el cumplimiento de la obligación, en cuyo caso el término se contará desde el día en que se venció el plazo o desde que pudo exigirse la última prestación vencida si se tratare de prestaciones periódicas.

7. Los gastos y costas procesales. Es conveniente hacer la diferencia que existe entre las costas judiciales y las costas procesales, toda vez que el artículo 17 de nuestra Constitución, prohíbe las costas judiciales al señalar: "... su servicio será gratuito, quedando en consecuencia prohibidas las costas judiciales". Ahora bien, en una opinión personal se puede decir que las costas judiciales comprenden todos los salarios de los empleados y funcionarios judiciales, así como todo lo referente al mantenimiento, conservación y funcionamiento de los tribunales. Por el contrario, las costas procesales comprenden todos los gastos que realizan las partes en la tramitación del proceso comprendiendo a los honorarios de los abogados, peritos, etc.

Los gastos originados en la ejecución, deben ser cubiertos por la persona que haya sido condenado a ella. Expresamente el artículo 528 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal indica que "todos los gastos y costas que se originen en la ejecución de una sentencia, serán a cargo del que fue condenado en ella".

De lo anterior podemos decir que la ejecución forzosa surge cuando la parte vencida se niega a cumplir con lo que se le condeno, por tal situación el juzgador hará que cumpla su condena a través de coacción, mejor conocida como la vía de apremio.

3.6.2.2.2. Vía de apremio

La palabra vía, según el maestro Alcalá Zamora ¹⁰⁵, equivale a un procedimiento, y apremio, aunque reviste diferentes manifestaciones dentro del derecho procesal hispánico, en general se conceptúa como coacción, o por lo menos intimidación, conminación o amenaza, a fin de obtener un resultado que sin él no se conseguiría.

Becerra Bautista ¹⁰⁶ nos dice que "apremiar" significa compeler a uno a que haga prontamente una cosa, y que debemos entender por vía de apremio, los procedimientos que se siguen para hacer efectivas las sentencias y comprende tanto las sentencias definitivas ejecutoriadas, como sentencias definitivas recurridas en apelación, admitida en el efecto devolutivo. Además se aplica también a las sentencias interlocutorias y a los convenios celebrados en juicio, a las transacciones y a los laudos arbitrales.

Por su parte Gómez Lara ¹⁰⁷ opina que la vía de apremio comprende concretamente lo relativo a ejecución de sentencias, embargos y remates, en otras palabras, lo referente a los aspectos meramente patrimoniales y que se llevan a cabo a través de una serie de procedimientos que hagan posible la satisfacción de las pretensiones y de los derechos derivados de una sentencia, a favor de quien haya vencido en el pleito.

Para Goldschmit ¹⁰⁸ la acción ejecutiva, según la forma fundamental, al lado de la declarativa de la acción procesal concebida como pretensión de tutela jurídica, sólo puede surgir de hechos idóneos para motivar una demanda de condena, especialmente de la acción de derecho privado controvertido.

Couture ¹⁰⁹ manifiesta que la ejecución viene a resultar la etapa final de un largo itinerario y que es la actividad jurisdiccional, que mediante la

¹⁰⁵ ALCALÁ Zamora y Castillo, Niceto. Estudios de Teoría General e Historia del Proceso, Op. Cit., Página 303.

¹⁰⁶ BECERRA Bautista, José. El proceso civil en México, Op. Cit., Página 316.

¹⁰⁷ GÓMEZ Lara, Cipriano. Teoría General del Proceso, Op. Cit. Página 139.

¹⁰⁸ GOLDSCHMIDT, James. Teoría general del proceso, Editorial Labor, segunda edición, Buenos Aires, 1961. Página 195.

¹⁰⁹ COUTURE, Eduardo. Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Op. Cit. Página. 439.

actividad de coerción se hace efectivo el derecho.

Para Ovalle Favela ¹¹⁰ la vía de apremio es el procedimiento para llevar a cabo la ejecución procesal y constituye el procedimiento para el desarrollo de la etapa final del proceso, esto es la etapa ejecutiva.

Siguiendo al maestro Pallares ¹¹¹ se puede concluir que la vía de apremio es el período de juicio en que se ejecutan las sentencias, los convenios judiciales, convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, los laudos, las transacciones y los autos firmes que ameritan la intervención del órgano jurisdiccional para llevarse a efecto.

3.6.2.2.3. Ejecución forzosa en materia de arrendamiento inmobiliario

Como ya lo señale anteriormente la ejecución forzosa surge cuando la sentencia dictada por el juez, o bien el convenio suscrito por las partes, debidamente ratificado y sancionado por la autoridad judicial y elevado a cosa juzgada no se cumplen de manera espontánea por la parte a quien le incumbe, más en ejercicio de su autoridad y por la potestad del imperio del que goza el tribunal, procederá a petición de parte legítima apremiar a quien deba cumplir con lo pactado o mandado.

Por tal motivo pueden darse los siguientes supuestos:

1. Cuando en la resolución a ejecutar se le condenó al arrendatario a desocupar y entregar el bien inmueble materia de la litis al arrendador o a quien sus derechos represente en un término de cinco días.

Una vez que hayan transcurrido los cinco días hábiles para que el arrendatario desocupe y entregue en forma voluntaria el bien inmueble materia de la litis y éste no haya dado cumplimiento a lo ordenado por el juzgador. La parte vencedora solicitará al juez que proceda al lanzamiento del arrendatario, el juez admitirá dicha petición ordenando al C. Actuario lleve a cabo la diligencia de lanzamiento a costa del arrendatario.

La parte vencedora acudirá ante el C. Actuario para el efecto de que le

¹¹⁰ OVALLE Favela, José. *Derecho Procesal Civil*, Op. Cit. Página 176.

¹¹¹ # PALLARES, Eduardo. *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, Op. Cit. Página 314.

señale la fecha y hora en que se llevará a cabo la diligencia de lanzamiento ordenada por el juzgador.

El día y hora señalados para la diligencia de lanzamiento, una vez que el C. actuario y los interesados se encuentren en el inmueble a lanzar, procederán a tocar la puerta del inmueble pudiendo surgir los siguientes supuestos:

Primero: Que al tocar a la puerta no salga nadie y que por dicho de los vecinos se sepa que las personas que viven en el inmueble a lanzar solo se encuentran en el mismo hasta altas horas de la noche o muy temprano, el actuario le hará conocer al juzgador la razón por la cual se vio imposibilitado para llevar a cabo la diligencia de lanzamiento, con el objeto de que su señoría habilite días y horas inhábiles para llevar a cabo la diligencia ordenada.

Segundo: Que al tocar a la puerta del inmueble en busca de la persona a lanzar, si ésta no se encontrara o se negara a recibirlos, el actuario le hará saber a la persona que lo atiende que tome sus bienes de mayor valor, en virtud de que será lanzada del inmueble que ocupa, si ésta se opusiera al lanzamiento, la diligencia quedará concluida y el actuario le hará conocer al juzgador la razón por la cual no se pudo llevar a cabo el lanzamiento ordenado en autos.

Tercero: Que al tocar a la puerta salga la persona a lanzar, el actuario le indicará que tome sus bienes de mayor valor, toda vez que será lanzada del inmueble que ocupa a su costa, si dicha persona se opusiera al lanzamiento, la diligencia se dará por concluida y el actuario le hará saber al juzgador los motivos por los cuales no pudo llevar a cabo el lanzamiento ordenado por su señoría.

En los supuestos segundo y tercero, en virtud de los cuales no se pude lanzar al arrendatario debido a su oposición al lanzamiento, la parte interesada en el lanzamiento le solicitará al juzgador ordene el rompimiento de cerraduras y el auxilio de la fuerza pública para llevar a cabo dicha diligencia.

Una vez que el juez ordene el rompimiento de cerraduras y el auxilio de la fuerza pública, se girara oficio a la Secretaria de Seguridad Pública del Distrito Federal con el objeto de que proporcione elementos del grupo de granaderos para la práctica de la diligencia, el citado oficio deberá contener la fecha y hora en que se llevara a cabo la diligencia de lanzamiento, así como el domicilio en donde se practicará.

Llegada la fecha y hora para la práctica de la diligencia de lanzamiento y una vez que se encuentren en el domicilio a lanzar el actuario y los interesados; el actuario nuevamente procederá a tocar a la puerta, en el supuesto de que no la abran se procederá a romper las cerraduras de las puertas del inmueble, una vez rotas las cerraduras se procederá a lanzar los bienes inmuebles a la calle, ya que el inmueble se encuentre totalmente vacío, la parte vencedora procederá a tomar posesión del bien inmueble y el actuario dará fe de la misma.

En la práctica es muy común que, cuando el juzgador gira oficio a la Secretaria de Seguridad Pública, solicitando el apoyo de la misma para la práctica de la diligencia de lanzamiento, está haga caso omiso a la solicitud.

2. Cuando en la resolución a ejecutar se le condenó a la parte vencida ya sea al pago de rentas adeudadas, pagos de servicios prestados al inmueble que arrendaba, intereses moratorios, pena convencional, daños y perjuicios, gastos y costas en un término de cinco días

Tratándose de cantidad líquida el juez dictará auto de ejecución, el cual tendrá fuerza de mandamiento en forma, auto de exequendo.

El maestro Becerra Bautista¹¹² dice que la palabra exequendo, viene del latín exsequi que significa ejecutar, cumplimentar. Como se ha castellanizado el ablativo del gerundio exsequendo en la palabra exequendo, si aquella se traduce literalmente significa: ejecutando o sea auto de ejecutando, lo que resulta un barbarismo.

De conformidad con el artículo 2189 del Código Civil, se llama deuda líquida aquella cuya cuantía se haya determinado o puede determinarse

¹¹² BECERRA Bautista , José. El proceso civil en México. Op. Cit., Página 303.

dentro del plazo de nueve días.

El actuario requerirá de pago al ejecutado y no verificándolo éste en el acto, se procederá a embargar bienes suficientes a cubrir las prestaciones a que fue condenado en la sentencia o en su caso, en el convenio celebrado. No es necesario el requerimiento de pago cuando no se encuentre el condenado artículo. 534 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El Código Procesal del Distrito Federal específicamente en su artículo 116 expresamente señala que la diligencia de embargo se realizará de la siguiente manera: "El ejecutor no podrá practicarla cuando por primera ocasión en que la intente no se entienda con el interesado. En este caso dejará citatorio a éste para que lo espere dentro de las horas que se le precisen que serán para después de seis horas de la del citatorio y entre las cuarenta y ocho horas siguientes. Si el buscado no atiende el citatorio, la diligencia se practicará con alguna de las personas que se indican en el artículo siguiente. Practicada la diligencia, el ejecutor entregará tanto el ejecutante como al ejecutado copia del acta que se levante o constancia firmada por él, en que conste los bienes que hayan sido embargados y el nombre, apellidos y domicilio del depositario designado.

La copia o constancia que se entregue al ejecutante podrá servir para el caso de haberse embargado bienes inmuebles, para que la misma se presente al Registro Público de la Propiedad, o del Comercio, dentro de los tres días siguientes, para su inscripción preventiva, la cual tendrá los mismos efectos que se señalan para los avisos de los notarios en los términos de la parte final del artículo 3016 del Código Civil, y el juez, dentro de un término máximo de cinco días, deberá cumplir con lo ordenado por el artículo 546 de este Código, y de no hacerlo responderá de los daños y perjuicios que se ocasionen por su omisión.

El notificador expresará las causas precisas, por las que no se pueda practicar la diligencia o notificación, así como las oposiciones, para que el juez con vista al resultado imponga las correcciones disciplinarias y medios

de apremio que considere procedentes. Si el deudor, tratándose de juicio ejecutivo, no fuere habido después de habersele buscado una vez en su domicilio, se le dejará citatorio para hora fija dentro de las veinticuatro siguientes y si no espera, se practicará la diligencia con cualquier persona que se encuentre en la casa o a falta de ella con el vecino inmediato. Entre la cita de espera y el embargo deben mediar cuando menos tres horas. Si no se supiere el paradero del deudor, ni tuviere casa en el lugar, se hará el requerimiento por tres veces consecutivas en el Periódico Oficial y fijando la cédula en los lugares públicos de costumbre y surtirá sus efectos dentro de ochos días, salvo el derecho del actor para pedir providencia precautoria. Verificado de cualquiera de los modos indicados el requerimiento, se procederá enseguida al embargo.

El derecho de designar los bienes que han de embargarse corresponde al ejecutado y sólo que éste se rehuse a hacerlo, hubiese convenio expreso, los bienes señalados no fueren bastantes, no se sujeta al orden establecido por la ley o los bienes señalados a cubrir lo sentenciado estuviesen en diversos lugares, el derecho de señalar dichos bienes pasará al ejecutante y el orden para señalar bienes será el siguiente artículos 536 y 537 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

- 1° Los bienes consignados como garantía de la obligación que se reclama,
- 2° Dinero,
- 3° Créditos realizables en el acto,
- 4° Alhajas,
- 5° Frutos y rentas de toda especie,
- 6° Bienes muebles no comprendidos en las fracciones anteriores,
- 7° Bienes raíces,
- 8° Sueldos o comisiones,
- 9° Créditos.

Cualquier dificultad que se suscite en la diligencia de embargo deberá ser resuelta por el actuario, por tal razón no se suspenderá dicha diligencia. Artículo 539 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

I. De todo secuestro se tendrá como depositario, a la persona que bajo su responsabilidad nombre el ejecutante pudiendo ser él mismo o el ejecutado, debiéndose realizar al efecto el inventario correspondiente. Se exceptúa de lo anterior los siguientes supuestos de conformidad con el artículo 543 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

II. El embargo de dinero o de créditos fácilmente realizables que se efectúa en virtud de sentencia, porque entonces se hace entrega inmediata al actor en pago; en cualquier otro caso, el depósito se hará en la Nacional Financiera; el billete de depósito se conservará en el seguro del juzgado;

III. El secuestro de bienes que han sido objeto de embargo judicial anterior, en cuyo caso el depositario anterior en tiempo lo será respecto de todos los embargos subsecuentes mientras subsista el primero, a no ser que el reembolso sea por virtud de cédula hipotecaria, derecho de prenda u otro privilegio real; porque entonces éste prevalecerá si el crédito de que procede es de fecha anterior al primer secuestro;

IV. El secuestro de alhajas y demás muebles preciosos que se hará depositándolos en la institución autorizada al efecto por la ley o en el Monte de Piedad.

La misma ley en su artículo 544 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal expresamente nos determina qué bienes no pueden ser objeto de embargo:

Quedan exceptuados de embargo:

I. Los bienes que constituyen el patrimonio de familia desde su inscripción en el Registro Público de la Propiedad, en los términos establecidos por el Código Civil;

II. El lecho cotidiano, los vestidos y muebles del uso ordinario del deudor, de su cónyuge o de sus hijos, no siendo de lujo, a juicio del juez;

III. Los instrumentos, aparatos y útiles necesarios para el arte u oficio a que el deudor esté dedicado;

IV. La maquinaria, instrumentos y animales propios para el cultivo agrícola, en cuanto fueren necesarios para el servicio de la finca a que estén

destinados, a juicio del juez, a cuyo efecto oirá el informe de un perito nombrado por él;

V. Los libros, aparatos, instrumentos y útiles de las personas que ejerzan o se dediquen al estudio de profesiones liberales;

VI. Las armas y caballos que los militares en servicio activo usen, indispensables para éste conforme a las leyes relativas;

VII. Los efectos, maquinaria e instrumentos propios para el fomento y giro de las negociaciones mercantiles o industriales, en cuanto fueren necesarias para su servicio y movimiento, a juicio del juez, a cuyo efecto oirá el dictamen de un perito nombrado por él, pero podrán ser intervenidos juntamente con la negociación a que estén destinados;

VIII. Las mieses antes de ser cosechadas, pero no los derechos sobre las siembras;

IX. El derecho de usufructo, pero no los frutos de éste;

X. Los derechos de uso y habitación;

XI. Las servidumbres, a no ser que se embargue el fundo a cuyo favor están constituidas, excepto las de aguas, que es embargable independientemente;

XII. La renta vitalicia;

XIII. Los sueldos y el salario de los trabajadores en los términos que establece la Ley Federal del Trabajo, siempre que no se trate de deudas alimenticias o de responsabilidad proveniente de delito;

XIV. Las asignaciones de los pensionados del erario; y

XV. Los ejidos de los pueblos y la parcela individual que en su fraccionamiento haya correspondiendo a cada ejidatario.

Cuando se embarguen créditos se notificará al que deba pagarlos que no realice el pago, poniendo a disposición las cantidades correspondientes ante el juzgado, apercibiéndolo de doble pago en caso de no hacerlo y al ejecutado (el acreedor de dicho deudor) que no disponga de estos créditos bajo las penas que señala el Código Penal.

Si se embarga el título mismo del crédito, se nombrará un depositario

para que lo conserve, pero tendrá la obligación de hacer todo lo necesario para que no se altere ni se menoscabe el derecho que el título representa y de ejercitar las acciones y recursos para hacer efectivo dicho crédito.

Si ya existe un juicio, se notificará al juez de los autos respectivos, el depositario nombrado a fin de que éste pueda desempeñar su encargo, de conformidad con el artículo 547 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Si el embargo recae sobre bienes muebles que no sean dinero, alhajas, ni créditos, el depositario será simple custodio. El depositario deberá poner en conocimiento el lugar donde se encuentren los bienes, pidiendo al juez la autorización para realizar los gastos de almacenaje y si no pudiere el depositario hacerlos, lo pondrá en conocimiento al juez para que éste oyendo a las partes en una junta dentro del plazo de 3 días decrete el modo de hacer los gastos, en caso de no haber acuerdo impondrá dicha obligación al ejecutante, lo anterior se encuentra en los artículos 549 y 550 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Si los bienes muebles embargados fueren fungibles, además de la custodia de los mismos deberá informar al juez del precio que en la plaza tengan dichos bienes para que se autorice en su caso, su venta. De conformidad con el artículo 551 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Si los muebles depositados fueren fáciles de deteriorarse o demeritarse el depositario deberá frecuentemente poner en conocimiento del juez del estado en que se encuentren, con el objeto de que se dicten las medidas correspondientes para evitar el deterioro o demérito o en su caso, autorice su venta. De conformidad con el artículo 552 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Si el embargo recayere en finca urbana y sus rentas o sobre éstas solamente, el depositario tendrá el carácter de administrar con las facultades y obligaciones siguientes contenidas en el artículo 553 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Podrá realizar los contratos de arrendamiento pero el monto de las rentas no serán menores de las que al tiempo de realizarse el secuestro rindiere el inmueble. Si ignora el monto se lo notificará al juez para que éste recabe el informe de la Oficina de Contribuciones.

Deberá cobrar las rentas y proceder en contra de los arrendatarios morosos;

Hará los gastos ordinarios de la finca (pago de contribuciones y los de mera conservación, servicio, aseo);

Presentará en la Oficina de Contribuciones las manifestaciones correspondientes;

Deberá realizar las reparaciones o construcciones al inmueble solicitándole al juez la autorización para ello; en este caso el juez citará a una audiencia dentro del plazo de tres días para que las partes, en vista de los documentos que se acompañen, resuelvan de común acuerdo si se autoriza o no el gasto, si no se llegase a un acuerdo, el juez dictará la resolución correspondiente.

Deberá pagar los gravámenes reconocidos sobre la finca, previa autorización judicial.

Si el embargo se realiza en una finca rústica, mercantil o industrial, el depositario será mero interventor con cargo a la caja, vigilando la contabilidad, y tendrá las siguientes atribuciones contenidas en el artículo 555 del Código Adjetivo.

Inspeccionará el manejo de la negociación o finca rústica en su caso, y las operaciones que en ella respectivamente se hagan, a fin de que produzcan el mejor rendimiento posible;

Vigilará en las fincas rústicas la recolección de los frutos y su venta, y recogerá el producto de ésta;

Vigilará las compras y ventas de las negociaciones mercantiles, recogiendo bajo su responsabilidad el numerario;

Vigilará la compra de materia prima, su elaboración y la venta de los productos, en las negociaciones industriales, recogiendo el numerario y

efectos de comercio para hacerlos efectivos en su vencimiento;

Ministrará los fondos para los gastos de la negociación o finca rústica y cuidará de que la inversión de esos fondos se hagan convenientemente;

Depositará el dinero que resultare sobrante, después de cubiertos los gastos necesarios y ordinarios, como se previene en el artículo 543 del mismo código;

Tomará provisionalmente las medidas que la prudencia aconseje para evitar los abusos y malos manejos en los administradores, dando inmediatamente cuenta al juez para su ratificación y en su caso para que determine lo conducente a remediar el mal.

Si la administración puede perjudicar los derechos del que pidió y obtuvo el secuestro, el interventor pondrá en conocimiento de esta situación al juez, para que por vía incidental (oyendo a las partes y al interventor) determine lo conveniente de conformidad con el artículo 556 del Código Adjetivo.

Tanto el interventor como el administrador presentarán cada mes la rendición de cuentas, igualmente el juez con audiencia de las partes aprobará o no la cuenta mensual y determinará el fondo que deba quedar para los gastos necesarios mandando depositar el sobrante.

Será removido de plano el depositario cuando dejare de rendir cuenta mensual, o bien, no fuere aprobada; cuando no haya señalado domicilio o bien el cambio de éste, y cuando tratándose de bienes muebles, no pusiere en conocimiento del juez dentro del plazo de cuarenta y ocho horas lugar donde quede constituido el depósito.

Si se remueve el ejecutado como depositario, el ejecutante nombrará uno nuevo, si fuere el depositario el ejecutante o persona nombrada por él, lo nombrará el juez, lo anterior esta regulado en los artículos 557 al 559 del Código Adjetivo.

El remate de bienes inmuebles se hará de conformidad con lo siguiente:

Se deberá exhibir certificado de gravámenes de los últimos diez años,

y si ya existe certificado, sólo se pedirá del período transcurrido desde la fecha de aquel hasta la que se solicite. Si del certificado aparecieren gravámenes, se hará saber a los acreedores el estado de ejecución para que intervengan en el avalúo y subasta de los bienes, por lo tanto dichos acreedores, podrán intervenir en el acto de remate para recurrir el auto de aprobación de éste; nombrar perito para que con los nombrados por el ejecutante y ejecutado practique el avalúo de la cosa, es importante destacar que si ya se practicó el avalúo, no podrá rendir uno nuevo de conformidad con los artículos. 566, 567, 568 del Código Adjetivo.

Además del certificado, deberá rendirse un avalúo del inmueble que se hará de conformidad con lo establecido en el artículo 353 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que expresamente señala:

"... En todos los casos en que se trate únicamente de peritajes sobre el valor de cualquier clase de bienes y derechos, los mismos se realizarán por avalúos que practiquen dos corredores públicos o instituciones de crédito, nombrados por cada una de las partes, y en caso de diferencias en los montos que arrojen los avalúos, no mayor del treinta por ciento en relación con el monto mayor, se mediarán estas diferencias. De ser mayor tal diferencia, se nombrará un perito tercero en discordia, conforme al artículo 349 de este Código, en lo conducente.

En el supuesto de que alguna de las partes no exhiba el avalúo a que se refiere el párrafo anterior, el valor de los bienes y derechos será el del avalúo que se presente por la parte que lo exhiba, perdiendo su derecho la contraria para impugnarlo. Cuando el juez lo estime necesario, podrá designar a algún corredor público, institución de crédito, al Nacional Monte de Piedad o a dependencias o entidades públicas que practiquen avalúos.

Una vez que se haya rendido el avalúo del bien inmueble y se encuentre el certificado de gravámenes, se sacarán los bienes a pública subasta mejor conocida como venta judicial, al efecto el artículo 570 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal expresamente

determina que se anunciará por medio de edictos que se fijarán por dos veces en los tableros de avisos del juzgado y en los de la Tesorería del Distrito Federal, debiendo mediar entre una y otra publicación siete días hábiles y, entre la última y la fecha del remate, igual plazo. Si el valor de la cosa pasare del equivalente a ciento ochenta y dos días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, se insertarán además los edictos en un periódico de información. A petición de cualquiera de las partes y a su costa el juez puede usar, además de los indicados, algún otro medio de publicidad para convocar postores.

Ahora bien, si los bienes raíces estuvieren situados en lugares distintos al del juicio, en todos ellos se publicarán los edictos en los sitios de costumbre y en las puertas de los juzgados respectivos. En el caso a que este artículo se refiere, se ampliará el término de los edictos, concediéndose un día mas por cada doscientos kilómetros o por una fracción que exceda de la mitad, y se calculará para designarlo la distancia mayor a que se hallen los bienes. Puede el juez usar, además de los dichos, algún otro medio de publicidad para llamar postores de conformidad con el artículo. 572 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Es postura legal la que cubra las dos terceras partes del avalúo o del precio fijado a la finca hipotecada por los contratantes, con tal de que la parte de contado sea suficiente para pagar el crédito o créditos que han sido objeto del juicio y las costas. Cuando por el importe del avalúo no sea suficiente la parte de contado para cubrir el crédito o créditos y las costas, será postura legal las dos tercias partes del avalúo dadas al contado. Lo anterior se encuentra establecido em el artículo 573 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Para ser postor las personas interesadas deberán consignar previamente el diez por ciento que sirva de base para el remate, el ejecutante podrá tomar parte en la subasta sin necesidad de consignar dicho depósito de conformidad con los artículos 574, 575 del Código Adjetivo.

En la fecha señalada para el remate, el juez deberá revisar

escrupulosamente el expediente antes de dar inicio al remate y resolverá de plano cualquier cuestión que se suscite, posteriormente pasará lista de postores y concederá media hora para admitir en su caso a los que se presenten; una vez transcurrido dicho plazo el juez declara que procederá al remate y ya no se admitirán nuevos postores; revisará las propuestas presentadas desechando de inmediato las que no tengan la postura legal y las que no hubiesen acompañado billete de depósito. Una vez calificadas las posturas las leerá en voz alta o bien a través de la Secretaría para que los postores puedan mejorarlas. El juez decidirá cuál es la preferente y preguntará a los demás si pueden mejorarla; en caso de que alguno de ellos la mejorara dentro del plazo de cinco minutos, nuevamente les preguntará si mejoran la última y si algún postor puja la mejora, así sucesivamente, hasta que pasados cinco minutos de la mejor postura y no se mejore, declarará el tribunal fincado el remate en favor del postor que hubiese hecho aquella. La resolución que apruebe o no el remate será apelable en ambos efectos de conformidad con los artículos. 579 y 580 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Al declarar aprobado el remate, se prevendrá al comprador que consigne ante el propio juez el precio del remate, si éste no exhibiere en el plazo señalado por el juez, el precio fijado en la subasta, se señalará nueva fecha de subasta, perdiendo el postor el depósito que haya exhibido y que se aplicará por vía de indemnización por partes iguales al ejecutante y ejecutado esto se encuentra regulado en el artículo. 588 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Consignado el precio, el juez ordenará al deudor que dentro del plazo de tres días otorgue la escritura de venta a favor del comprador, apercibido que de no hacerlo el juez lo hará en su rebeldía de conformidad con el artículo 589 del Código Adjetivo.

Otorgada la escritura, se darán al comprador los títulos de propiedad, apremiando en su caso al deudor para que los entregue, y se pondrán los bienes a su disposición, dándose para ello las órdenes necesarias como

serían por ejemplo la desocupación de fincas habitadas por el deudor o un tercero que no tuviere contrato para acreditar su posesión de conformidad a lo ordenado por el artículo 590 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Por último, con el precio se pagará al acreedor hasta donde alcance y si hubiere costas pendientes que liquidar, se mantendrá en depósito la cantidad que se estime bastante para cubrirlas hasta que sean aprobadas las que faltaren de pagarse; pero si el ejecutante no formula su liquidación dentro de los ocho días de hecho el depósito, perderá el derecho de reclamarlas, lo anterior de conformidad con el artículo 591 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

En el caso de que en la primera subasta no hubiese postor, quedará al arbitrio del ejecutante pedir en el momento de la diligencia, que se le adjudiquen los bienes por el precio del avalúo que sirvió de base para el remate o se saquen de nuevo a pública subasta, con rebaja del veinte por ciento de la tasación. Esta segunda subasta se anunciará y se celebrará en igual forma que la primera lo anterior lo encontramos regulado en el artículo 582 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Si en la segunda subasta tampoco hubiere licitadores, el ejecutante podrá pedir la adjudicación por el precio que sirvió de base para la segunda subasta o que se le entreguen en administración los bienes, o en su caso podrá pedir que se celebre una tercera subasta de conformidad con el artículo 583 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Esta tercera subasta se haría sin sujeción a tipo. En este caso si hubiese un postor que ofrezca las dos terceras partes del precio que sirvió de base para la segunda subasta, se fincará el remate a su favor; si la postura no llegase a dos terceras partes de ese precio, se suspenderá el fincamiento del remate y se hará saber el precio ofrecido al ejecutado, el cual tendrá un plazo de veinte días para pagar al ejecutante y poder liberar sus bienes, o en su caso, para que presente una persona que mejore su postura. Si transcurre dicho plazo de veinte días sin que el ejecutado haya pagado, ni

traído mejor postor, se aprobará el remate, de conformidad con el artículo 584 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Cuando dentro del plazo concedido al ejecutado se mejore la postura, el juez mandará abrir una nueva licitación entre los dos postores, citándolos para que dentro del plazo de tres días se presenten y ante su presencia realicen las pujas correspondientes, adjudicándose el bien al postor que haya ofrecido el mejor precio lo anterior lo regula el artículo 585 Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Si en la tercera subasta se hiciere postura por lo que se refiere al precio, pero ofreciendo pagar a plazos, se hará saber al ejecutante, quien podrá pedir en los nueve días siguientes, la adjudicación de los bienes en las dos terceras partes del precio de la segunda subasta y si no hace uso de ese derecho, se aprobará el remate en los términos ofrecidos por el postor de conformidad con el artículo 586 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Cuando el ejecutante hubiese optado por la administración de las fincas embargadas, el artículo 596 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal expresamente establece lo siguiente:

I. El juez mandará que se le haga entrega de ellas bajo el correspondiente inventario y que se le de a reconocer a las personas que el mismo acreedor designe;

II. El acreedor y el deudor podrán establecer por acuerdos particulares las condiciones y término de la administración, forma y época de rendir las cuentas. Si así no lo hicieren, se entenderá que las fincas han de ser administradas según la costumbre del lugar, debiendo el acreedor rendir cuenta cada seis meses;

III. Si las fincas fueren rústicas podrá el deudor intervenir las operaciones de la recolección;

IV. La rendición de cuentas y las diferencias que de ellas surgieren se substanciarán sumariamente;

V. Cuando el ejecutante se haya hecho pago de su crédito, intereses y

costas con el producto de la fincas, volverán éstas a poder del ejecutado;

VI. El acreedor podrá cesar en la administración de la finca cuando lo crea conveniente y pedir se saque de nuevo a pública subasta por el precio que salió a segunda almoneda, y si no hubiere postor, que se adjudique por dos terceras partes de ese valor en lo que sea necesario para completar el pago, deduciendo lo que hubiere percibido a cuenta.

El remate de bienes muebles se hará de la siguiente manera:

La Doctrina nos indica que propiamente no se trata de un remate, sino que el bien mueble se consigna ante el Corredor o Casa de Comercio y esta es quien en definitiva realiza la venta. El artículo 598 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal señala expresamente:

Cuando los bienes cuyo remate se haya decretado fueran muebles se observará lo siguiente:

I. Se efectuará su venta siempre de contado, por medio de corredor o casa de comercio que expendan objetos o mercancías similares, haciéndole saber para la busca de compradores, el precio fijado por peritos o por convenio de las partes;

II. Si pasados diez días de puestos a la venta no se hubiere logrado ésta, el tribunal ordenará una rebaja del diez por ciento del valor fijado primitivamente, y conforme a ella comunicará al corredor o casa de comercio el nuevo precio de venta, y así sucesivamente cada diez días hasta obtener la realización;

III. Efectuada la venta, el corredor o casa de comercio entregará los bienes al comprador, otorgándosele la factura correspondiente, que firmará el ejecutado o el tribunal en su rebeldía;

IV. Después de ordenada la venta puede el ejecutante pedir la adjudicación de los bienes por el precio que tuvieron señalado al tiempo de su petición, eligiendo los que basten para cubrir su crédito, según lo sentenciado;

V. Los gastos de corretaje o comisión serán de cuenta del deudor y se deducirán preferentemente del precio de venta que se obtenga;

VI. En todo lo demás se estará a las disposiciones de este capítulo.

Es conveniente hacer hincapié que en la actualidad en el Distrito Federal para la venta de bienes muebles en materia civil, si un Corredor público va a enajenar el o los bienes muebles, debe acudir al juzgado para aceptar vender dicho bien o bienes.

Si es una casa de comercio, el Juez debe cerciorarse que esté legalmente establecida es decir debe contar con la cédula fiscal, permiso de la Delegación Política correspondiente, el dueño del negocio, si se trata de una persona moral (por conducto de su representante legal) o bien, si se trata de una persona física, deberán acudir al juzgado para aceptar la función encomendada.

Cantidad Ilíquida

Cuando la sentencia condene al pago de una cantidad, pero ésta es ilíquida, deberá el ejecutante convertirla en líquida para que pueda ejecutarse. El artículo 515 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal señala que deberá presentarse el incidente de liquidación respectivo, con el cual se dará vista por tres días a la parte condenada y sea que la haya o no desahogado, el juez fallará dentro de igual plazo lo que en derecho corresponda; esta resolución será apelable en el efecto devolutivo.

Una vez efectuada la liquidación correspondiente, se procederá de igual manera conforme lo antes señalado.

CAPITULO IV:

ADICIÓN A LA REGULACIÓN DEL JUICIO DE CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO LA TERCERÍA EXCLUYENTE DE DERECHOS.

4.1 Definición de tercería excluyente de derechos.

En el capítulo segundo del presente trabajo realizamos un breve pero no menos importante bosquejo respecto de todos aquellos sujetos que intervienen en un proceso, relacionándoles de acuerdo a la intervención que los mismos tienen en el juicio, es decir, comentamos respecto del juzgador, de las partes, de los terceros y de los terceristas.

Al definir a los terceros indicamos que éstos pueden suscitarse de dos formas: los que son llamados a juicio y los que llegan por sí solos al mismo, toda vez que tienen un interés jurídico de por medio; agregamos que los que son llamados a juicio son para que respondan por evicción, por garantía o por cualquier otra razón, más adicionamos que los sujetos que llegan por sí solos al juicio surgen porque tienen un interés jurídico en el mismo; y la doctrina los clasifica en tercería coadyuvante, tercería excluyente de dominio y tercería excluyente de preferencia, omitiendo a la tercería excluyente de derechos y no porque no exista dicha figura en nuestro ordenamiento jurídico, sino por el simple hecho de que la mayoría de los juristas la desconocen, por tal motivo y por ser el tema de la presente investigación procederemos a explicar la tercería excluyente de derechos.

La tercería excluyente de derechos tiene su fundamento legal en el artículo 23 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mismo que a letra señala lo siguiente:

Artículo 23. El tercerista que intente excluir los derechos del actor y del demandado o los del primero solamente, tiene la facultad de concurrir al proceso o de iniciar uno nuevo, en el caso de que se haya dictado

sentencia firme en aquél.

Analizaremos los elementos del artículo antes citado, para el efecto de poder llegar a una definición de tercería excluyente de derechos.

El artículo en comento en su primera parte dice: “el tercerista que intente excluir los derechos del actor y del demandado o los del primero solamente“, para poder entender estas líneas es importante conocer la definición de la palabra excluir y al respecto el diccionario de la lengua española la define como quitar a alguien o algo del lugar que ocupaba; el maestro Eduardo J. Couture ¹¹³ conceptúa la palabra excluir como la acción y efecto de apartar algo del lugar que ocupa.

La segunda parte que integran el artículo referido señala que “tiene la facultad de concurrir al proceso o de iniciar uno nuevo, en el caso de que se haya dictado sentencia firme en aquél”; para comprender lo antes citado es trascendente entender el concepto de facultad; dicho concepto significa el poder o derecho para hacer algo.

En ese orden de ideas entendemos que la tercería excluyente de derechos surge cuando un sujeto extraño a las partes originales interviene en un juicio intentando quitarle los derechos ya sea al actor o al demandado con el objeto legitimarse en el proceso.

Luego entonces, el tercerista excluyente de derechos es aquel sujeto extraño a juicio quien se presenta al mismo, con el objeto de excluir los derechos ya sea del actor o del demandado para legitimarse en el juicio incoado.

Es importante hacer una crítica al artículo en comento, en primer lugar, si entendemos como tercerista excluyente de derechos a aquel que interviene en el juicio “excluyendo” al actor o al demandado, jurídicamente resulta imposible excluir a las dos partes, esto es, al actor y al demandado, ya que no sería una relación triangular y consecuentemente una relación jurídica procesal, razón por la cual se propone suprimir del precepto la “y” y en su lugar utilizar la disyuntiva “o”, y además la frase que indica “o los

¹¹³ COUTURE, Eduardo, Vocabulario Jurídico, Op. Cit. Página. 270

del primero solamente”. En segundo lugar si un tercero iniciara o incoara un nuevo juicio ya no sería tercero, sino procesalmente hablando sería actora, por tal motivo es conveniente suprimir del artículo la parte final que menciona o de iniciar uno nuevo, en caso de que ya se haya dictado sentencia firme en aquel, y en su lugar establecer la vía en que se puede tramitar dicha tercería.

De lo anteriormente manifestado propongo que la redacción del artículo 23 del Código de Procedimientos Civiles vigente para el Distrito Federal quedaría de la siguiente manera:

“ El tercerista que intente excluir los derechos del actor o del demandado tiene la facultad de concurrir al proceso por vía incidental.”

4.2. Supuestos en los que surge la tercería excluyente de derechos en materia de arrendamiento inmobiliario.

Al describir a los sujetos que celebran un contrato de arrendamiento inmobiliario, automáticamente pensamos que el arrendador es el dueño del inmueble arrendado o que posiblemente tiene autorización del dueño para arrendarlo y que el arrendatario es el sujeto que va a hacer uso del bien arrendado; sin embargo, frecuentemente observamos casos en los cuales el arrendador no es el dueño del inmueble a arrendar ni mucho menos tiene permiso del dueño para hacerlo, y respecto al arrendatario podemos decir que éste no siempre es el que ostenta la posesión del bien arrendado, puesto que puede darse el caso de que éste fallezca, se divorcie, y como consecuencia de lo anterior quien detenta la posesión es un sujeto extraño a la relación contractual.

En la práctica tanto los juzgadores como los litigantes desconocen la figura de la tercería excluyente de derechos, y como consecuencia de ello cuando se suscitan los anteriores supuestos no se tiene el conocimiento del procedimiento a aplicarse, por tal motivo procederé a explicar el procedimiento que en algunos juzgados se lleva a cabo cuando surgen los

anteriores casos.

4.2.1. Ejemplos de problemas que se suscitan en la práctica cuando un tercero busca excluir los derechos de la parte actora en un juicio de controversias de arrendamiento inmobiliario.

Recordemos que en los juicios de arrendamiento inmobiliario el documento base de la acción es el contrato de arrendamiento, los medios preparatorios a juicio, o lo que haga su vez el contrato de arrendamiento; sin ser necesario acreditar el título de propiedad del inmueble a arrendar; pues basta que exista el contrato y la calidad de arrendador para que prospere la acción ejercitada, por lo tanto al escrito inicial de demanda no se necesita acompañar documento probatorio de la propiedad ni de que el dueño ha conferido al arrendador facultad para arrendar, ya que la acción derivada de un contrato de arrendamiento no es real sino personal, y por consecuencia el que la ejercite no necesita demostrar el dominio, sobre la cosa arrendada. Debido a lo anterior en la práctica se suscitan una serie de problemas, como es el siguiente caso:

Dos sujetos celebran un contrato de arrendamiento inmobiliario, la persona que funge como arrendador no es el propietario del inmueble a arrendar, es más ni siquiera tiene permiso del dueño para arrendarlo; el arrendatario ha dejado de pagar las rentas, por tal motivo, el arrendador demanda al arrendatario la rescisión del contrato de arrendamiento así como el pago de las rentas adeudadas; el dueño del inmueble arrendado se entera de dicha situación.

El procedimiento que se lleva a cabo en algunos juzgados de arrendamiento, respecto del supuesto anterior es el siguiente:

1) El propietario del inmueble arrendado tras enterarse del juicio incoado promueve ante el juzgador de arrendamiento ya sea confusión, subrogación, sustanciación, etc., más nunca promueve incidente de tercería excluyente de derechos de la parte actora; teniendo como

consecuencia que no se le legitime en el juicio y no pueda intervenir en el mismo.

En algunos casos, el propietario promueve manifestando que se le legitime en el juicio, toda vez que es el propietario del bien arrendado, y exhibe un título de propiedad para acreditar su dicho.

2) A la petición de legitimación del propietario en el juicio le puede recaer un auto en el cual ya sea que se le de vista a las partes por tres días para que manifiesten lo que a su derecho les convenga, o que en el mismo auto se le legitime o bien que se le niegue la legitimación.

3) En la mayoría de los casos no se le legitima al propietario del bien inmueble en el juicio, dando como consecuencia que no pueda intervenir en el mismo para hacer valer sus derechos.

4.2.2. Ejemplos de problemas que se suscitan cuando un tercero busca excluir los derechos de la parte demandada en un juicio de controversias de arrendamiento inmobiliario.

Pero no nada más tienen problemas los propietarios de los bienes inmuebles arrendados para poder legitimarse en un juicio; si no también los sujetos que no habiendo celebrado contrato de arrendamiento poseen el bien inmueble materia del contrato, tal como lo veremos en el siguiente supuesto:

En un juicio de controversias de arrendamiento inmobiliario el arrendador demanda al arrendatario la terminación del contrato de arrendamiento que tienen celebrado, sin embargo acontece en la práctica que el que ocupa el inmueble arrendado es una persona ajena al arrendatario, ya sea porque éste falleció o simplemente se fue a vivir a otro lado, a éstos sujetos que detentan la posesión del bien arrendado la Suprema Corte de Justicia de la Nación los denomina causahabientes.

4.2.2.1. Causahabientes

El diccionario de la lengua española conceptúa al causahabiente como la persona que ha sucedido o se ha subrogado por cualquier título en el derecho de otra u otras.

Los causahabientes son definidos por el maestro Eduardo Pallares¹¹⁴ como el sucesor jurídico de una persona o sea quien ha adquirido una propiedad o un derecho de otra persona que a su vez se llama causante.

Para Planiol el causahabiente es quien ser parte de un acto determinado, ya sea por sí mismo, o por medio de un representante, sucede a una de las partes o al autor del acto. El causahabiente de una parte se asimila a ésta, pues como ella, sufre los efectos del acto. Más nos adiciona que hay dos especies de causahabientes, los primeros los denomina a título universal y nos señala que éstos son aquellos que han adquirido la universalidad del patrimonio de su autor o una parte alícuota de esta universalidad, en general son los sucesores de una persona difunta. Por tanto son causahabientes universales los herederos legítimos y demás sucesores llamados por la ley para heredar, los legatarios universales o a título universal; los donatarios de bienes futuros, es decir, de los bienes que deje el donante a su muerte; y los segundos los denominó causahabientes particulares los cuales son quienes adquirieron de su autor uno o varios objetos individuales determinados. La transición que los convierte en causahabientes se opera, por lo general, íntervivos como ejemplo una venta, una donación; puede ser también una transmisión por definición como un legado particular.

En nuestra opinión definimos al causahabiente como el sujeto que deriva el todo o parte de sus derechos de otro sujeto denominado causante. Si la derivación se lleva a cabo en un acto entre vivos se le denomina transferencia y si se verifica por causa de muerte se le llamara transmisión.

¹¹⁴ PALLARES, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil, Op. Cit. Página 149.

Los causahabientes reciben el derecho de su causante en las mismas condiciones en que éste lo tenía, es decir el derecho sucede de causante a causahabiente con las mismas ventajas y cargas.

El Código Civil para el Distrito Federal en sus artículos 2448-H y 2448-M contempla quienes son los causahabientes del arrendatario; mismos que a la letra señalan lo siguiente:

Artículo 2448-H. El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de éste, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

Artículo 2448-M. Si durante el arrendamiento se suscitare el divorcio del arrendatario, y la guarda y custodia de los menores habidos en el matrimonio, se le otorgue judicialmente a su cónyuge, éste o ésta se subrogarán voluntariamente, en los derechos y obligaciones correspondientes del arrendamiento, en los términos y condiciones del contrato respectivo, quedando desde luego en posesión del inmueble arrendado, siempre y cuando lo hayan cohabitado durante el matrimonio, lo mismo se aplicará en el caso del concubinato.

Expuestos los conceptos que anteceden, es procedente citar las siguientes tesis jurisprudenciales:

ARRENDAMIENTO. EL POSEEDOR DEL LOCAL SIN AUTORIZACIÓN DEL ARRENDADOR ES CAUSAHABIENTE DEL ARRENDATARIO.

Si en autos no consta que el arrendador tuvo conocimiento del acto mediante el cual el quejoso entró a poseer el local, ni que aquél haya otorgado su consentimiento para tal efecto, debe establecerse que el peticionario, por recibir la posesión de manos del arrendatario en esas condiciones, era causahabiente de éste y, por ende, no se le puede estimar como tercero ajeno a las consecuencias del juicio seguido contra su causante.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL TERCER CIRCUITO.

T.C.

Amparo en revisión 445/89. Luis Manuel Serrato Pasaye. 23 de enero de 1990. Unanimidad de votos. Ponente: Gilda Rincón Orta. Secretario: Daniel Horacio Escudero Contreras.

Instancia: Tribunales Colegiados de Circuito. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Octava Epoca. Tomo V Segunda Parte-1, Enero a Junio de 1990. Pág. 90. Tesis Aislada.

ARRENDAMIENTO. MUERTE DE LOS CONTRATANTES.

El artículo 2408 del Código Civil establece que el contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido, lo cual es consecuencia legal y justa de que la obligación personal liga a la persona que la contrae y a sus herederos, y que los derechos y obligaciones que resultan de los contratos pueden transmitirse entre vivos y por sucesión. Si bien de lo anterior se sigue que la cónyuge supérstite tiene derecho a seguir usando la casa arrendada, al igual que sus hijos, como heredera del arrendatario, o causahabiente, también debe desprenderse que como tal, es poseedora de los derechos hereditarios que forman

un patrimonio común, transmitido desde el momento de la muerte del autor de la herencia, respecto del cual, como causahabiente y comunera, puede deducir y hacer valer acciones y derechos y naturalmente entre estos, los que se deriven de un contrato de arrendamiento. Es así como resulta legalmente legitimada, tanto activa como pasivamente en el juicio. Y parra esto no es óbice que no se haya seguido el juicio sucesorio correspondiente, ni se haya hecho declaración de heredera en favor de la demandada, ni se le haya discernido del cargo de albacea, por que exigirlo equivaldría, por un lado, a hacer nugatorio lo que previene el citado artículo 2408 en el sentido de que si durante la vigencia del arrendamiento muere el arrendatario, el contrato subsiste y por consiguiente, la cónyuge y los hijos, podrán seguir ocupando la casa arrendada, lo cual en lo procesal significa, que al advenir arrendataria, tiene que reconocérsele capacidad para defender y accionar en juicio, en defensa de los derechos que deriven del arrendamiento subsistente, y por otro lado, también equivaldría a desconocer que a la muerte del autor de la sucesión, los herederos adquieren derechos a la masa hereditaria, como patrimonio común, mientras no se haga la división; que por Ministerio de Ley, el derecho a la posesión de los bienes hereditarios se transmite a los herederos, desde el momento de la muerte del autor de la herencia, y muerto uno de los cónyuges, continuará el que sobreviva, en la posesión y administración, de ese patrimonio o fondo común y que legalmente son herederos, el cónyuge que sobrevive y los hijos, así como que no habiendo albacea nombrado, cada uno de los herederos puede, si no ha sido, instituido heredero de los bienes determinados, reclamar la totalidad de la herencia, que le corresponde conjuntamente con otros, todo lo cual se desprende de los artículos 288, 1704, 205, 1608 y 1650 del Código Civil para el Distrito y Territorios

Federales y por último, que si en una sucesión no se ha nombrado interventor ni albacea, cualquiera de los herederos puede ejercitar las acciones mancomunadas, por título de herencia, sean reales o personales, al tenor de lo que dispone el artículo 28, fracción I, del Código de Procedimientos Civiles.

3a. Amparo directo 4552/59. Bernardino Mena Brito. 20 de junio de 1950. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez. Volumen XXIX, Cuarta Parte, pág. 41 (tercera tesis). Volumen XXXI, Cuarta Parte, Pág.

Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época. Volumen XXXVI, Cuarta Parte. Pág. 27. Tesis Aislada.

ARRENDAMIENTO, SUPERVIVENCIA DEL, ENTRE LOS CAUSAHABIENTES DE AMBAS PARTES CONTRATANTES.

La obligación personal liga al individuo que la contrae y a sus herederos, y los derechos y obligaciones que resulten de los contratos, pueden transmitirse entre vivos o por sucesión. De lo anterior se sigue que la cónyuge supérstite tiene derecho a seguir usando la cosa arrendada, como heredera del arrendatario o causahabiente, y que, como tal, es poseedora de los derechos hereditarios que forman un patrimonio común, transmitido desde el preciso momento de la muerte del autor de la herencia, patrimonio respecto del cual, como causahabiente y comunera, puede hacer valer acciones y derechos, entre éstos los que se derivan de un contrato de arrendamiento. Es así como resulta legalmente legitimada la posesión derivada que disfruta la parte reo del inmueble materia del contrato de arrendamiento, que su esposo, ya finado, celebró con el también fallecido esposo de la actora y anterior propietario del inmueble. No obsta a las

anteriores consideraciones el que no se haya seguido el juicio sucesorio correspondiente, ni se haya hecho declaración de heredero en favor de la demandada y se le haya discernido el cargo de albacea, porque tal exigencia equivaldría por una parte a desconocer y a hacer nugatorio lo dispuesto por el artículo 2408 del Código Civil, en el sentido de que, si durante de la vigencia del arrendamiento, muere el arrendatario, el contrato subsiste y, por ende, la cónyuge podrá seguir ocupando la cosa arrendada, lo cual significa, desde el punto de vista procesal, que al advenir arrendataria, tiene que reconocérsele, como poseedora de la finca objeto del contrato de arrendamiento celebrado por su finado esposo, el cual subsiste, como fuente legítima de derechos y obligaciones entre los causahabientes de ambas partes contratantes; y por otro lado esa actitud también equivaldría a desconocer, que a la muerte del actor de la sucesión los herederos adquieren derecho a la masa hereditaria como patrimonio común, en tanto no se haga la división; y por ministerio de ley, el derecho a la posesión de los bienes hereditarios se transmite a los herederos, desde el momento mismo de la muerte del autor de la herencia; muerto uno de los cónyuges continuará el que sobreviva, en la posesión y administración de ese patrimonio o fondo común. Legalmente es heredero el cónyuge que sobrevive no habiendo albacea nombrado, cualquier heredero puede, sino ha sido instituido heredero de bienes determinados, reclamar la totalidad de la herencia, la cual le corresponde conjuntamente con otros que pudieran concurrir, según se desprenden los artículos 1288, 1704, 205, 1608 y 1650 del Código Civil. Por último, si en una sucesión, no se ha nombrado interventor ni albacea, cualquiera de los herederos puede ejercitar las acciones mancomunados por título de herencia, sean reales o personales al tenor de lo que

dispone el artículo 28, fracción I del código procesal civil.

3a. Amparo directo 3205/59. Elisa Velasco vda. de Orozco. 14 de noviembre de 1960. 5 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez. Instancia: Tercera Sala. Fuente: Semanario Judicial de la Federación, Sexta Época. Volumen XLII, Cuarta Parte. Pág. 119. Tesis Aislada.

Los causahabientes para poder intervenir en un juicio deben alegar causahabencia.

4.3. Defectos de los procedimientos actuales cuando un sujeto busca excluir los derechos de alguna de las partes.

Como podemos apreciar en los ejemplos antes citados no existe un criterio uniforme respecto del procedimiento a aplicarse, lo que permite que se vulneren garantías individuales de los ciudadanos, tal como lo es la garantía de audiencia, de legalidad, el de impartición de justicia, etc.

La falta de uniformidad del procedimiento provoca que cada juzgador en materia de arrendamiento se conduzca en forma oscura, imprecisa e incongruente; y como consecuencia de ello, los abogados litigantes desconocen el procedimiento a aplicarse en cada juzgado.

4.4 Propuesta para adicionar a la regulación del juicio de controversias de arrendamiento inmobiliario la tercería excluyente de derechos.

Mi propuesta busca unificar criterios, y asimismo eficientar la calidad de impartición de justicia, con el objeto de que ésta se dé en forma pronta, expedita e imparcial, toda vez que en la práctica hay un total desconocimiento de dicha figura jurídica, (a pesar de tener su sustento legal en el artículo 23 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito

Federal) dando como consecuencia inseguridad en el procedimiento a aplicarse.

La razón por la cual sugiero que la tercería excluyente de derechos se adicione en el capítulo relativo a las controversias de arrendamiento inmobiliario es porque a pesar de que la tan comentada figura tiene su sustento legal en el artículo 23 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mismo que a la letra dice:

Artículo 23. El tercerista que intente excluir los derechos del actor y del demandado o los del primero solamente, tiene la facultad de concurrir al proceso o de iniciar uno nuevo, en el caso de que se haya dictado sentencia firme en aquél.

La presente sugerencia alude a reiterar el concepto de la tercería excluyente de derechos y adicionar el procedimiento para la debida tramitación de dicha figura jurídica en materia de arrendamiento. Y asimismo se busca eliminar algunos de los muchos obstáculos que surgen en los juicios de arrendamiento inmobiliario, mismos que solo entorpecen, dilatan y provocan una mala impartición de justicia. Quedando a consideración de la suscrita en el artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en los siguientes términos:

Artículo 964. Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva. Con excepción de los incidentes que se susciten por terceristas excluyentes de derechos mismos que son contemplados en el artículo 23 de este Código, los cuales se regirán bajo el siguiente procedimiento: con escrito presentado por el tercerista excluyente de derechos, dándose vista por el término de tres días a las partes para que manifiesten lo que a su derecho convenga. Si se ofrecen pruebas, deberán promoverse en el escrito de interposición de tercería y en los escritos en los cuales se desahogue la vista; fijando los puntos sobre los que verse. Si las pruebas no tienen relación con los puntos cuestionados incidentalmente, o si éstos son

puramente de derecho, el tribunal deberá desecharlas. En caso de admitirlas se citará para audiencia dentro del término de ocho días, diferible por una sola vez, en que se reciban pruebas, se oigan brevemente las alegaciones, y se cite para oír sentencia interlocutoria en un término de tres días.

CONCLUSIONES.

PRIMERA: El concepto de sujetos procesales es complejo, toda vez que podríamos caer en error al indicar que son como su propio nombre lo dice aquellos sujetos que intervienen en un proceso, por lo tanto es importante destacar, que el concepto en estudio deriva de la teoría de la relación jurídico procesal la cual indica que el proceso se encuentra formado por tres sujetos denominados: el juez, el actor y demandado; en un juicio, la función de los sujetos antes citados; se esquematiza en un triángulo en donde el vértice se encuentra ocupado por el juez y las partes están en el mismo plano.

SEGUNDA: El Juez es el sujeto que ocupa el vértice superior del triángulo procesal y que tiene por función primordial la justa composición del litigio; se encuentra investido de la autoridad oficial requerida para desempeñar su cargo y está obligado a cumplir con sus obligaciones reguladas en la ley. Las características fundamentales de todo juzgador deben ser: su capacidad en el conocimiento del derecho, imparcialidad, independencia y lealtad.

TERCERA: Las partes en un juicio son dos, y las constituyen la parte actora y la parte demandada, la primera; está integrada por el sujeto que promueve la demanda ante los órganos de la jurisdicción, con el fin de que se satisfaga su pretensión y puede estar constituida por un sujeto o por varios que tienen un mismo interés en el proceso; cuando existe pluralidad de sujetos se les denomina litisconsorcio activo; mientras que la segunda está formada por el sujeto en contra de quien se promueve una demanda y puede estar integrada por un sujeto o por varios que tienen un mismo interés en el proceso; cuando existe pluralidad de sujetos se les denomina litisconsorcio pasivo.

CUARTA: Los sujetos son los terceros que intervienen en un juicio sin ser parte; pueden clasificarse en los que no tienen algún interés jurídico en el proceso y los que si tengan un interés jurídico de por medio o por que se les supone que lo tienen; a dichos sujetos se les denomina ya sea terceros o terceristas.

QUINTA: Los terceros que no tienen interés jurídico alguno en el proceso son aquellos sujetos ajenos a la relación procesal cuyos actos están dentro del procedimiento y contribuyen en el mismo; sin tener algún interés jurídico, dentro de estos podemos encontrar al ministerio público, los peritos, los testigos, los abogados, etc. Dichos sujetos realizan conductas en el proceso, sin que su esfera o ámbito jurídico se vean afectados, es decir que la sentencia que se llegue a dictar no les parará perjuicio alguno. La actuación de los sujetos en comento en un juicio es con el objeto de auxiliar al juzgador para conocer la verdad de los hechos en el litigio.

SEXTA: Los terceros que son llamados a juicio; éstos sujetos acuden al juicio; toda vez que son llamados o traídos al mismo, generalmente por petición de alguna de las partes iniciales, para efectos de que les pare perjuicio la sentencia. La doctrina los ha clasificado en terceros llamados en evicción, terceros llamados en garantía y los terceros llamados por cualquier otra razón.

SÉPTIMA: Los terceros llamados en evicción son aquellos sujetos que son llamados a juicio en virtud de que enajenó el bien materia de la litis al demandado y tiene por objeto que al dictarse sentencia y si proceden las prestaciones de la actora por virtud de las cuales se condena al demandado a reintegrar el bien a la parte actora de igual manera se condene al tercero llamado a juicio para el efecto de cubrir al demandado el saneamiento por la evicción y con ello ya no se tramitaría un juicio.

OCTAVA: El tercero llamado en garantía es aquel sujeto que es llamado a juicio porque previamente garantizó el cumplimiento de un deber por lo tanto se le llama a juicio para el efecto de que responda del cumplimiento del mismo como ejemplo tenemos al cofiador.

NOVENA: La tercería, es la intervención de alguien que sin ser parte en un proceso, deviene en el mismo para defender un derecho que le ha sido afectado, o que está por afectársele; o para coadyuvar con quienes si son parte en dicho procedimiento. La tercería deberá deducirse en los términos prescritos para formular una demanda ante el juez que conoce del juicio. Las tercerías que se deduzcan en el juicio, se substanciarán en la vía y forma, en que se tramite el procedimiento en el que se interponga la tercería. La doctrina ha clasificado a las tercerías en coadyuvantes y excluyentes; las segundas a su vez son de dos tipos; la excluyente de dominio y la de preferencia; éstas para que pueda darse su intervención es necesario que previamente haya existido un embargo al demandado principal, ya sea durante el juicio o bien en ejecución de sentencia.

DÉCIMA: La tercería coadyuvante y el litisconsorcio son figuras totalmente diferentes, puesto que el litisconsorcio ya sea activo o pasivo es la intervención de varios sujetos en el juicio que tienen el mismo interés y en cambio en la tercería coadyuvante, el tercero no comparece al juicio defendiendo un derecho propio sino que pertenece al actor o demandado con el que coadyuva, porque la sentencia que se dicte podrá pararle perjuicio si es adversa a la parte con quien coadyuva.

DÉCIMA PRIMERA: La tercería excluyente de dominio surge cuando un tercero interviene manifestando en juicio que es propietario de los bienes embargados al demandado; al respecto, debe probar plenamente la propiedad de dichos bienes; su intervención tiene por objeto que se levante

el embargo trabado sobre su bien o bienes y en caso de que se los hayan quitado tiene derecho a que se los devuelvan.

DÉCIMA SEGUNDA: El tercerista excluyente de preferencia es aquel que interviene en juicio manifestando que tiene un crédito preferente al del actor en relación al demandado y por lo tanto tiene por objeto de que en el momento en que salgan a remate los bienes embargados al demandado, con su producto se le pague primero al tercerista antes que a la parte actora; es decir este tercero alega tener un mejor derecho a ser pagado antes de que se le pague al actor embargante en el juicio principal.

DÉCIMA TERCERA: El tercerista excluyente de derechos es aquel sujeto extraño a juicio quien se presenta al mismo, con el objeto de excluir los derechos ya sea del actor o del demandado para legitimarse en el juicio incoado.

DÉCIMA CUARTA: Debe modificarse el artículo 23 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para quedar en los siguientes términos:

“El tercerista que intente excluir los derechos del actor o del demandado tiene la facultad de concurrir al proceso por vía incidental.”

DÉCIMA QUINTA: Se propone modificar el artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para adicionar a la tercería excluyente de derechos, quedando bajo la siguiente tesitura: Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva. Con excepción de los incidentes que se susciten por terceristas de derechos los cuales se regirán bajo el siguiente procedimiento: con escrito presentado por el tercerista excluyente de derechos, dándose vista por el término de

tres días a las partes para que manifiesten lo que a su derecho convenga. Si se ofrecen pruebas, deberán promoverse en el escrito de interposición de tercería y en los escritos en los cuales se desahogue la vista; fijando los puntos sobre los que verse. Si las pruebas no tienen relación con los puntos cuestionados incidentalmente, o si éstos son puramente de derecho, el tribunal deberá desecharlas. En caso de admitirlas se citará para audiencia dentro del término de ocho días, diferible por una sola vez, en que se reciban pruebas, se oigan brevemente las alegaciones, y se cite para oír sentencia interlocutoria en un término de tres días.

BIBLIOGRAFÍA:

LIBROS:

Alsina, Hugo. Tratado teórico práctico de derecho procesal civil y comercial. Edigr. Soc. Antón editores. Buenos Aires, 1963.

Alcala Zamora y Castillo, Niceto. Derecho procesal civil mexicano, tomo I, Porrúa, México, 1976.

Anchondo Paredes, Víctor Emilio. Contratos Civiles, México, Colección Textos Universitarios UA de Chihuahua, 2003.

Arellano García, Carlos. Derecho procesal civil, sexta edición, Porrúa, México, 1970.

_____, Práctica Jurídica, México, Porrúa, 1979.

_____, Teoría General del Proceso, 1 ed, México, Porrúa, 1980.

Armienta Calderón, Gonzalo M. Teoría General del Proceso, México, Porrúa, 2003.

Bailón Valdovinos, Rosalio. El Derecho Civil, México, Editorial Pac, México 1993.

Becerra Bautista, José. El Proceso Civil en México, décimo séptima edición, Porrúa, México, 2000.

_____, La Teoría General del Proceso aplicada al proceso civil del Distrito Federal, Porrúa, México, 1993.

Briseño Sierra, Humberto. El Juicio Ordinario Civil, Trillas, México, 1975.

Calamandrei, Piero. Derecho Procesal Civil, Colección Clásicos del Derecho, Pedagógica Iberoamericana, México, 1996.

Carnelutti, Francesco. Instituciones de derecho procesal civil, el foro, Buenos Aires, 1972.

Castillón y Luna, Víctor M. Derecho Procesal Civil, México, Porrúa, 2004.

Cortés Figueroa, Carlos. En torno a la Teoría General del Proceso. Tercera edición, México, Cárdenas, 1994.

Couture, Eduardo J. Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Buenos Aires, Depalma, 1993.

_____, Trayectoria y Destino del Derecho Procesal Civil, Buenos Aires, Depalma, 1999.

Chiovenda, José. Curso de Derecho Procesal Civil, Colección Clásicos del Derecho, México, Pedagógica Iberoamericana, 1996.

_____, Ensayos de Derecho Procesal Civil, trad., José Casáis y Santaló, Madrid, Reus, 1977.

_____, Principios de Derecho Procesal Civil, Madrid, Reus, 1977.

De Pina, Rafael y José Castillo Larrañaga. Instituciones de Derecho Procesal Civil, vigésimo tercera edición, México, Porrúa, 1997.

Dorantes Tamayo, Luis. Elementos de Teoría General del Proceso, segunda edición México, Porrúa, 1986.

Goldschmidt, James. Teoría general del proceso, Labor, segunda edición,

Buenos Aires, 1961.

Gómez Lara, Cipriano. Derecho Procesal Civil, quinta edición, Harla, México, 1998.

_____, Teoría General del Proceso, Novena Edición, Harla, México 1996.

Maldonado, Adolfo. Derecho Procesal Civil, México, Antigua Librería Robledo, de José Porrúa e Hijos.

Martín Bernal, José Manuel. La Estipulación a favor de Terceros, Madrid, Montevideo, 1985.

Martínez Alfaro, Joaquín. Teoría de las Obligaciones, octava edición, México, Porrúa, 2001.

Muñoz, Luis. Doctrina General del Contrato, México, Cárdenas Editor y Distribuidor, 1992.

Ovalle Favela, José. Derecho Procesal Civil, séptima edición, México, Oxford, 2001.

_____, Teoría General del Proceso, México, Oxford, 1995.

Palacio Lino, Enrique. Manual de Derecho Procesal Civil, décimo tercera edición, Buenos Aires, Abeledo Perrot, 1997.

Pallares, Eduardo. Derecho Procesal Civil, 2 ed. México, Porrúa, 1965.

Pérez Fernández del Castillo, Bernardo. Contratos Civiles, México, Porrúa, 2004.

Planiol, Marcel y Georges Ripert. Derecho Civil, Colección Clásicos del Derecho, México, Editorial Pedagógica Iberoamericana, 1996

Pina Vara, Rafael. Elementos de Derecho Civil Mexicano, México, Porrúa, 1989.

Rocco, Ugo. Derecho Procesal Civil, segunda edición, México, Porrúa Hermanos, 1944.

Rocha García, Ernesto. Embargos y Tercerías en los Procedimientos Civiles, Laborales, en el Procedimiento de Apremio por Debitos a la Seguridad Pública, Granada, Comares, 1997.

Rojina Villegas, Rafael. Derecho civil mexicano. Porrúa, México 1970.

Sánchez Medal, Ramón. De los Contratos Civiles, décimo séptima edición, México, Porrúa, 1999.

Santos Azuela, Héctor. Teoría General del Proceso, México, McGraw-Hill, 2000.

Torres Estrada, Alejandro. El Proceso Ordinario Civil, México, Oxford University Press, 2001.

Treviño García, Ricardo. Los Contratos Civiles y sus Generalidades, sexta edición, México, McGraw-Hill, 2000.

Vizcarra Dávalos, José. Teoría General del Proceso, quinta edición, México, Porrúa, 2002.

Zamora y Valencia, Miguel Ángel. Contratos Civiles, 4 ed. México, Porrúa, 1992.

DICCIONARIOS:

Colegio de Profesores de Derecho Procesal de la Facultad de Derecho de la UNAM. Diccionario de Derecho Procesal, segunda edición., México, Oxford University Press, 2000.

Couture, Eduardo J. Vocabulario Jurídico, Buenos Aires, Depalma, 1997.

Diccionario Jurídico Espasa. Editorial Espasa Calpe, S.A; Madrid, 1999.

Fix Zamudio, Héctor. Diccionario Jurídico Mexicano, México, Porrúa, 1988

Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil, vigésimo séptima edición México, Porrúa, 2003.

Real Academia Española. Diccionario de la Lengua Española, vigésimo segunda edición, España, Editorial Espasa Calpe, S.A, 2001.

LEGISLACIÓN:

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos

Código Civil Vigente para el Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles Vigente para el Distrito Federal.

Jurisprudencia.

Ley Monetaria.