

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

FACULTAD DE DERECHO

**PROPUESTA DE REFORMA AL PRIMER PÁRRAFO DEL
ARTÍCULO 525 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES**

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

SILVA CHÁVEZ MARÍA VERÓNICA

ASESOR DE TESIS:

LIC. SILVESTRE CONSTANTINO MENDOZA GONZÁLEZ

CIUDAD UNIVERSITARIA

2009



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.

A DIOS:

Por que además de todas las bendiciones que he recibido durante el transcurso de mi vida, me puso en el lugar y en el momento correctos para conocer a las personas que me han ayudado ha concluir esta etapa de mi vida.

A MIS PADRES:

Por haberme dado la vida, su amor, su apoyo y por transmitirme las pequeñas grandes enseñanzas que son esenciales para llevar una vida digna.

A MI ESPOSO RAÚL:

Por permitirme ser parte de su vida, por su inmenso amor, comprensión, cariño, apoyo, respeto, consideración y por complementar de una manera tan hermosa mi vida. Gracias.

A MIS HERMANOS GUSTAVO Y MANUEL:

Por que siempre, desde el momento en que nací conté con su amor, cariño, respeto, preocupación y todos los demás sentimientos y consideraciones que implica ser un padre, no que engendra, sino que educa.

A MIS HERMANOS GELASIO, NARCISO Y FRANCISCO JAVIER:

Por que en cualquier momento puedo contar con ellos, por darme su cariño, comprensión y apoyo, aún en los momentos en que hemos tenido alguna diferencia de opiniones, prevaleciendo ante todo, el hecho de que somos hermanos.

A MIS HERMANAS BENITA, BEATRIZ Y CARMEN:

Por su cariño, apoyo y comprensión.

A MIS SOBRINOS Y SOBRINAS:

Por su apoyo y porque los quiero infinitamente, esperando ser siempre un buen ejemplo para ellos.

A MIS AMIGAS: RUTH, BETY, MAGDA, ANA BERTHA Y ESMERALDA:

Por brindarme su amistad, sus consejos, sus palabras de aliento, su apoyo, su comprensión y su cariño. Gracias.

AL LICENCIADO SILVESTRE CONSTANTINO MENDOZA GONZÁLEZ:

Por ser una persona con una gran calidad humana, por brindarme su confianza, su apoyo y por inyectarme de ese anhelo de superación que era indispensable para la terminación de este trabajo. Sin Usted esto no sería posible. Gracias.

PROPUESTA DE REFORMA AL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 525 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL

ÍNDICE

	Pág.
INTRODUCCIÓN	I
CAPÍTULO 1.	
ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	
1.1.En Roma.....	1
1.2.En Francia	5
1.3. En España	11
1.4. En México	14
1.4.1. Código Civil para el Estado de Oaxaca de 1928	14
1.4.2. Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870	16
1.4.3. Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1884	19
CAPÍTULO 2.	
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	
2.1. Definición	23
2.2. Clasificación	27
2.3. Elementos de existencia	30
2.3.1. Voluntad	30
2.3.2. Objeto	32
2.4. Elementos de validez	33
2.4.1. Capacidad	34
2.4.2. Forma	34
2.4.3. Licitud en el objeto, motivo o fin	35
2.4.4. Ausencia de vicios de la voluntad	36
2.5. Obligaciones del arrendador	38
2.6. Obligaciones del arrendatario	41
2.7. Subarrendamiento	44

2.8. Terminación del arrendamiento	44
--	----

CAPÍTULO 3.

PROCEDIMIENTO DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

3.1. Etapas del proceso de arrendamiento	47
3.1.1. Etapa preprocesal	47
3.1.1.1. Medios Preparatorios a juicio de arrendamiento inmobiliario	48
3.1.1.2. Jurisdicción voluntaria	52
3.1.2. Etapa de instrucción	53
3.1.2.1. Fase postulatoria	53
3.1.2.1.1. Demanda	53
3.1.2.1.2. Emplazamiento	55
3.1.2.1.3. Embargo	57
3.1.2.1.4. Contestación a la demanda.	59
3.1.2.1.5. Reconvención	62
3.1.2.1.6. Rebeldía	64
3.1.2.2. Fase probatoria	66
3.1.2.2.1. Ofrecimiento	67
3.1.2.2.2. Admisión	68
3.1.2.2.3. Preparación	69
3.1.2.2.4. Desahogo	71
3.1.2.3. Fase preconclusiva	73
3.1.2.3.1. Alegatos	73
3.1.2.3.2. Conclusiones de Alegatos	74
3.1.2.3.3. Citación a Sentencia	74
3.1.3. Juicio	75

CAPÍTULO 4.

SENTENCIA.

4.1. Concepto	76
4.2. Requisitos	82
4.2.1. Formales o externos	82
4.2.2. Esenciales o internos	83
4.2.2.1. Congruencia	83
4.2.2.2. Motivación	85

4.2.2.3. Exhaustividad	86
4.3. Clases	88
4.3.1. Definitivas e interlocutorias	88
4.3.2. Atendiendo a la pretensión	89
4.3.2.1. Declarativas	89
4.3.2.2. Constitutivas	90
4.3.2.3. De condena	91
4.3.3. Atendiendo a la impugnabilidad	92
4.3.3.1. Definitivas	92
4.3.3.2. Firmes	92
4.3.4. Conforme a la instancia en que se dictan	93
4.3.4.1. De primera instancia	93
4.3.4.2. De segunda instancia	93
4.3.5. Atendiendo al éxito o fracaso de la pretensión inicial	93
4.3.5.1. Estimatorias	93
4.3.5.2. Desestimatorias	94
4.3.6. Atendiendo a la naturaleza de la controversia que se resuelve	94
4.3.6.1. De fondo	94
4.3.6.2. Puramente formales o procesales	95
4.4. Partes de la sentencia	95
4.4.1. Preámbulo	95
4.4.2. Resultandos	95
4.4.3. Considerandos	96
4.4.5. Puntos resolutivos	98
4.5. Efectos de la sentencia	98
4.5.1. Cosa juzgada	99
4.5.1.1. Punto de vista formal o procesal	100
4.5.1.2. Punto de vista material o de fondo	102
4.5.2. Facultad de hacer ejecutar la sentencia	103
4.5.3. Costas procesales	105

CAPÍTULO 5.

PROPUESTA DE REFORMA AL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 525 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

5.1. Ejecución voluntaria	107
5.1.1. Durante las etapas del proceso	108

5.1.2. Después de dictada la sentencia definitiva ...	109
5.2. Ejecución forzosa.....	113
5.2.1. Oposición de la parte ejecutada a la entrega del bien inmueble materia de la controversia	115
5.2.2. Cuando se encuentra desocupado y cerrado el bien inmueble	119
5.2.2.2. Caso en el que se encuentran en el interior del inmueble bienes muebles	120
5.2.2.3. Caso en el que se encuentra en el interior del inmueble únicamente una persona de edad avanzada	121
5.2.2.4. Caso en el que se encuentra en el interior del inmueble algún animal	122
5.2.3. Cuando se encuentra clausurada la localidad materia de la controversia	122
5.2.4. Cuando existe huelga en el bien inmueble materia de la controversia	123
5.3. Propuesta de Reforma al primer párrafo del artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal	127
Conclusiones	130
Bibliografía	134

INTRODUCCIÓN

Es conveniente señalar que, en ocasiones y aún a pesar de que exista sentencia definitiva en la cual se condene a la desocupación y entrega de un bien inmueble, en la práctica dicha resolución no se puede cumplimentar, o bien se cumplimenta después de mucho tiempo; como ejemplo tenemos el caso, de que el inmueble se encuentre clausurado o bien se encuentra estallada una huelga en el mismo, o en el interior del inmueble se encuentra una persona de edad avanzada o algún animal. Esta es la razón principal por la cual me avoque al estudio del presente tema, a efecto de buscar las opciones más adecuadas a través de las cuales se pueda realizar la entrega del bien inmueble de una manera sencilla y pronta.

La presente tesis la estructura de la siguiente forma: En el primer Capítulo analice los antecedentes históricos del contrato de arrendamiento desde Roma, Francia, España y hasta nuestros ordenamientos procesales anteriores al vigente. En el Capítulo II estudie el contrato de arrendamiento, desde su definición, su clasificación, los elementos de dicho contrato así como su terminación. En el Capítulo III analice el procedimiento del juicio de arrendamiento inmobiliario desde sus diferentes fases o periodos, esto es, desde la fase preprocesal, la instrucción y el juicio. En el Capítulo IV estudie lo referente a la sentencia a partir de su concepto, continuando con los requisitos de la misma, su clasificación, así como sus efectos y en el Capítulo V plasmé la propuesta de reforma al primer párrafo del artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles, en la cual analice las diferentes clases de ejecución y los supuestos que tienen mayor complejidad para la referida ejecución. Por último plasmé las conclusiones a que llegué así como la bibliografía que sirvió de base en la elaboración de la presente tesis.

1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1.1. En Roma.

Para iniciar con el presente trabajo de tesis mencionare los antecedentes históricos del contrato de arrendamiento inmobiliario dentro del derecho romano que, como sabemos, tiene gran influencia en nuestro derecho; por lo tanto precisare que el equivalente, aunque no exacto, del actual contrato de arrendamiento en el derecho romano era el denominado locatio-conductio, el cual define la autora Sara Bialostosky de la siguiente manera: "El arrendamiento (locatio-conductio), es un contrato por el cual una de las partes se obliga a procurar a la otra, el uso y disfrute temporal de una cosa, o la prestación de determinados servicios o a la ejecución de una obra, a cambio de una determinada cantidad de dinero llamada merces."¹ Por lo anterior señalo que la locatio-conductio no es el equivalente exacto al contrato de arrendamiento actual, en virtud de que la locatio-conductio comprendía varios contratos que actualmente son independientes, dentro de los cuales, como nos dice el autor Guillermo Floris Margadant S.,² se encontraban los siguientes: a) El arrendamiento o locatio conductio rerum, es decir, el arrendamiento de cosas, que es al que nos referiremos en detalle; b) El contrato de aparcería; c) El contrato de trabajo o locatio conductio operarum y d) El contrato de obra o locatio conductio operaris. Asimismo el mencionado autor nos dice que: "...El denominador común de estos contratos era proporcionar, temporalmente y mediante remuneración, objetos o energía humana."³

¹ BIALOSTOSKY, Sara, Panorama del Derecho Romano, Ed. Porrúa, México, 2002, Pág. 156.

² FLORIS Margadant, Guillermo S., El Derecho Privado Romano, Ed. Esfinge, México, 2005, Págs., 412 y 413.

³ Ibidem.

El autor Juan Iglesias nos dice: "El arrendamiento es un contrato consensual, por el que, a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso o el uso y disfrute de una cosa – locatio conductio rei-, o a prestarle determinados servicios –locatio conductio operarum-, o a realizarse una obra –locatio conductio operis-... Frente a lo que hoy ocurre, no conocía éste diversas especies de arrendamiento, sino una relación unitaria, un tipo contractual único..."⁴ Continuando con la definición del contrato de arrendamiento en el derecho romano, el autor Eugene Petit nos señala: "El arrendamiento es un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamada merces... Los romanos distinguían dos clases de arrendamiento: a) El arrendamiento de cosas, locatio rerum; es la aplicación más importante de este contrato... y b) El arrendamiento de servicios, locatio operarum u operis,..."⁵

De las anteriores citas se concluye que los referidos autores coinciden en que, en el derecho romano se daban cosas o energía humana en arrendamiento, a cambio del pago de una cantidad de dinero llamada merces, es decir, que el contrato de arrendamiento se encontraba contemplado, aunque no de manera independiente, dentro de la locatio conductio misma que englobaba diversos contratos, por lo que dicho contrato tenía aplicación desde el derecho romano. Es conveniente señalar que en la locatio conductio el arrendador recibe el nombre de locator y el arrendatario el de conductor; en el caso de

⁴ IGLESIAS, Juan, Derecho Romano, Historia e Instituciones, Ed. Ariel, S.A. Barcelona, España, 1990, Págs. 404 y 405.

⁵ PETIT, Eugene, Tratado Elemental de Derecho Romano, Traducción D. José Fernández González, Ed. Porrúa, México, 2006, Pág. 401.

arrendamiento de inmuebles el mencionado arrendatario recibe el nombre de inquilinus y la renta recibe el nombre de merces o merced.⁶

Señalamos que nos referiremos en específico a la locatio conductio rerum o rei, puesto que es la figura equivalente en nuestro derecho positivo mexicano a la que se usaba en Roma y en virtud de que el contrato que se estudia en el presente trabajo es el de arrendamiento inmobiliario. Ahora bien nos enfocaremos al estudio de la locatio conductio rerum o rei para lo cual citaremos primeramente lo que nos dice el autor Francisco Samper Polo: "Por el arrendamiento de cosa (locatio-conductio rei) se cede durante un tiempo convenido el uso o el uso y disfrute de un bien identificable, mueble o inmueble, a cambio de una merces que el conductor se obligar a dar."⁷

El autor Eugene Petit en relación al arrendamiento de cosas nos indica:

"...El arrendamiento presenta gran analogía con la venta... Es un contrato perfecto por el solo consentimiento de las partes, de cualquier modo que se manifieste... Pero, bajo Justiniano, las nuevas reglas que ha establecido a este respecto en materia de venta son aplicables al arrendamiento... El acuerdo de las partes debe recaer sobre la cosa objeto del arrendamiento y sobre el precio, que son elementos esenciales del contrato: 1. En general, el arrendamiento puede tener por objeto cualquier cosa, mueble o inmueble, corporal o incorporeal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares... 2. El precio de alquiler debe presentar los mismos caracteres que el precio de venta..."⁸

⁶ Ibidem.

⁷ SAMPER Polo, Francisco, Derecho Romano, Ediciones Universidad Católica de Chile, México, 2003, Pág. 374.

⁸ PETIT, op. cit., supra, nota 5, págs. 401 y 402.

A este respecto el autor Juan Iglesias nos señala: "El arrendamiento de cosas crea un vínculo personal, por virtud del cual puede exigir el arrendatario –conductor- el uso o el uso y el disfrute de aquéllas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced convenida –merces-... El arrendamiento puede recaer sobre toda clase de cosas, con tal de que sean inconsumibles... El arrendatario de casas o edificios se llama inquilinus; el de terrenos, colonus."⁹ El autor Francisco Samper Polo nos dice: "Por el arrendamiento de cosa (locatio-conductio rei) se cede durante un tiempo convenido el uso o el uso y disfrute de un bien identificable, mueble o inmueble, a cambio de una merces que el conductor se obliga a dar."¹⁰

En cuanto a algunas generalidades que la doctrina considera respecto a la locatio conductio tenemos las siguientes: a) Para exigir el conductor sus obligaciones al locator tenía éste la actio conducti, y para exigir el locator sus obligaciones al conductor éste tenía la actio locati, b) Existía la relocatio tácita, lo que conocemos como tácita reconducción, cuando se daba este supuesto la autora Sara Bialostosky¹¹ nos refiere que una vez que ha llegado el término del contrato, las partes siguen actuando como si dicho contrato se encontrara vigente, se entiende que se da por prorrogado prevaleciendo las mismas condiciones, con la diferencia de que ya no existe determinado plazo para su terminación, esto se daba hasta que cualquiera de las partes externe su voluntad de darlo por terminado; c) En el caso de que el conductor vendiera el bien inmueble materia de la locatio conductio, toda vez que se transmitía la propiedad y este se consideraba un derecho real más poderoso que el derecho del locator, el nuevo propietario podía lanzar al citado locator, siempre y

⁹ IGLESIAS, op. cit., supra, nota 4, págs. 405 y 406.

¹⁰ SAMPER, op., cit., supra, nota 6, pág. 374.

¹¹ BIALOSTOSKY, op. cit., supra, nota 1, pág. 158.

cuando no hubiera pacto en contrario; d) Se autorizaba el subarrendamiento, salvo acuerdo en contrario; y e) La locatio conductio es un contrato consensual, de buena fe, sinalagmático perfecto y oneroso.

Ahora bien, es pertinente concluir que fue indispensable referirnos a los antecedentes históricos del contrato de arrendamiento en Roma, tomando en consideración que el derecho romano es la base del derecho mexicano, y que no obstante que el contrato de arrendamiento no se encontraba contemplado como un contrato independiente en el referido ordenamiento legal, el mismo existía y tenía aplicación.

1.2. En Francia.

Al señalar los antecedentes históricos de cualquier figura del derecho, por cuanto hace a Francia, sería imposible no referirnos al Código de Napoleón el cual, nos dice el autor Álvaro Uribe Salas¹² fue promulgado en virtud de la ley del 21 de marzo de 1804, bajo el nombre de "Código Civil de los Franceses", pasando a denominarse de manera oficial por la ley del 3 de septiembre de 1807 como "Código de Napoleón". El mismo autor nos señala: "En lo que se refiere a su contenido, dicho Código era un texto ecléctico que reunía principios de la Revolución, espíritu de igualdad y libertad de los ciudadanos, libertad de trabajo, libertad de conciencia, laicismo del Estado, abolición del régimen feudal haciendo imposible su resurrección, libre acceso a la propiedad y aplicación del individualismo como base del derecho, preceptos del derecho romano y normas del antiguo régimen..."¹³ De lo anterior se

¹² Código de Napoleón, Bicentenario, Estudios Jurídicos, Colegio de Profesores de Derecho Civil de la Facultad de Derecho UNAM, Fernando Serrano Migallón (Coordinador), Alvaro Uribe Salas, Análisis y Comentarios del "Código de Napoleón" de 1804, Ed. Porrúa, México, 2005, Pág. 60.

¹³ Idem, pág. 61.

establece, en términos muy generales, la importancia y trascendencia del Código de Napoleón, no sólo para nuestro derecho civil sino para el derecho civil contemporáneo, puesto que antes de dicho ordenamiento legal prevalecían aun las condiciones de desigualdad entre las personas y consecuentemente la desigualdad en sus derechos individuales.

Asimismo el referido autor nos indica que, del Código de Napoleón: "...se advierte la transformación de la estructura de la sociedad civil a través del derecho de propiedad y la regulación de los contratos... Sienta el principio de la libre disposición de los bienes y el derecho de propiedad para gozar y disponer de ellos, salvo el uso contrario a la moral y a las buenas costumbres, estableciendo la autonomía en materia contractual..."¹⁴

Ahora bien, después del muy breve análisis de la importancia del Código de Napoleón en nuestro derecho civil, nos referiremos a los antecedentes del contrato de arrendamiento inmobiliario en dicho Código. El citado contrato se encontraba regulado en el Título VIII, de los artículos 1708 a 1778, se contemplaban dos tipos de arrendamiento, según lo dispone el artículo 1708 que nos dice:

"Hay dos clases de contrato de arrendamiento.- El de las cosas, y el de la obra."¹⁵

Ahora bien, el artículo 1709 nos da la definición del contrato al señalar:

"El arrendamiento de las cosas es un contrato, por el cual, una de las

¹⁴ Idem, págs. 61 y 62.

partes se obliga a dejar gozar a la otra una cosa durante un cierto tiempo y por un precio cierto que ésta se obliga a pagarle.”¹⁶

Haciendo una comparación entre la citada definición y la que nos da el Código Civil vigente para el Distrito Federal, encontramos que, básicamente, cuenta con los mismos elementos, salvo que en el Código de Napoleón se usa el verbo gozar, en tanto que en nuestro Código Sustantivo Civil se usa el verbo conceder, asimismo el primero se refiere únicamente a dejar gozar y nuestro Código Civil establece que se obliga a conceder el uso y goce de una cosa.

Cabe mencionar que el artículo 1711 del referido ordenamiento nos dice:

“Estas dos clases de arrendamiento se subdividen además en muchas clases particulares. Se llama alquiler el de casas y muebles;-arrendamiento, el de las haciendas rurales;...”¹⁷

Por lo tanto se le llamaba alquiler al contrato de arrendamiento inmobiliario. Por lo que se refiere a las características del arrendamiento en el Código de Napoleón, encontramos que en el artículo 1714 se establece que se podía arrendar por escrito y verbalmente, sin embargo, el artículo 2406 de nuestro Código Civil regula la forma en que se debe celebrar el contrato, y nos dice que éste debe otorgarse por escrito y la falta de esta formalidad será imputable al arrendador, dando además tal omisión, derecho al arrendatario, cuando por la citada omisión se ocasione un daño o un perjuicio a demandar el pago de los mismos. En consecuencia y al contemplar dicho ordenamiento legal el contrato de arrendamiento

¹⁵ Código Napoleón, Código Civil Francés, Ed. Investigaciones Jurídicas, S.A., San José, Costa Rica, 2001, Pág. 395.

¹⁶ Ibidem.

verbal contiene algunas disposiciones en torno al mismo, las cuales no mencionaremos puesto que, nuestro Código Civil no lo establece.

Asimismo, en el Código Civil Francés se estipula, al igual que en el nuestro, el subarrendamiento, pues el artículo 1717 del Código Civil Francés nos dice que:

“El inquilino tiene derecho a subarrendar y ceder el arrendamiento a otro, caso de no habersele prohibido esta facultad, lo cual puede hacerse por todo o parte. Esta cláusula es siempre precisa.”¹⁸

Las obligaciones del arrendador se establecen en los artículos 1719 a 1721, los cuales establecen que está obligado dicho arrendador, por la naturaleza del contrato y sin necesidad de convenio particular: 1. A entregar la cosa arrendada al arrendatario, 2. A conservarla en estado de servir para el uso que ha sido arrendada y 3. A dejar el disfrute pacífico al arrendatario por el tiempo del arrendamiento; así como a entregar la cosa en buen estado de reparación; debe hacer en la cosa arrendada las reparaciones necesarias, excepto las que correspondan al arrendatario y además, se debe dar garantía al inquilino de todos los vicios y defectos de la cosa arrendada que impidan su uso, no obstante que el arrendador no los conociera al momento de celebrar el contrato, y en caso de que esos vicios o defectos provocaran alguna pérdida al inquilino, el arrendador está obligado a indemnizarlo. Además no puede el arrendador cambiar la forma de la cosa arrendada, (artículo 1723).

En cuanto a las obligaciones del arrendatario el artículo 1728 señala que está obligado principalmente: 1. A usar la cosa arrendada como buen

¹⁷ Ibidem.

padre de familia y para el destino para el que ha sido dada en arrendamiento por el contrato, o el que se deduzca de las circunstancias si no hay convenio, 2. A pagar el precio del arrendamiento en los plazos convenidos; el artículo 1729 establece que si el inquilino emplea la cosa arrendada en otro uso distinto del convenido y consecuentemente pudiera resultar un daño para el arrendador, éste puede anular el arriendo, según las circunstancias; el artículo 1730 señala que si se hizo plano de los lugares materia del contrato, el inquilino debe devolver la cosa en el estado en que la recibió, exceptuándose lo que haya perecido por vejez o fuerza mayor; el artículo 1731 indica que si no se hizo descripción de la cosa, se supone que el inquilino la recibió en buen estado de reparación, debiendo devolverla en el mismo estado, salvo prueba en contrario; el artículo 1732 nos dice que el arrendatario es responsable de los deterioros y pérdidas que ocurran durante su posesión, a menos que demuestre que han sobrevenido sin culpa suya; el artículo 1733 refiere que el arrendatario es responsable en caso de incendio, a menos que no pruebe: Que fue causado por caso fortuito, fuerza mayor, o por vicio en la construcción, o bien que el fuego se comunico por una casa vecina; el artículo 1734 estipula que en caso de ser muchos inquilinos, todos son solidariamente responsables del incendio, a menos que prueben que el mismo empezó en la habitación de uno de ellos, en este caso sólo él será responsable, o bien cuando algunos prueben que no pudo tener principio en su casa; el artículo 1735 dispone que el inquilino es responsable de los deterioros y pérdidas que sucedan por culpa de las personas de su casa y por aquellas a quienes subarrendó.

¹⁸ Idem, pág. 396.

Respecto a la terminación del contrato el artículo 1737 estipula que el arrendamiento termina de hecho a la expiración del término fijado cuando se realizó por escrito, sin que haya necesidad de desahucio. En cuanto a la tácita reconducción, el artículo 1738 refiere que si al expirar el arrendamiento hecho por escrito el inquilino queda y se le deja en posesión, se realiza un nuevo contrato, cuyos efectos se regulan por el artículo que hace referencia a los arrendamientos que se hicieron sin escrito; el artículo 1739 establece que cuando se haya notificado un desahucio, el inquilino no puede, aunque continúe con el disfrute de la cosa invocar la tácita renovación (reconduction) del contrato.

El contrato se anula, según el artículo 1741 del Código de Napoleón por la pérdida de la cosa alquilada y por no cumplir las partes con sus compromisos. En cuanto a la venta del bien arrendado, el artículo 1743 refiere que si el arrendador vende la cosa no puede el adquirente expulsar al inquilino que tenga un arrendamiento auténtico o de fecha cierta, a no ser que no se hubiere reservado este derecho en el contrato y el artículo 1744 establece que si se ha convenido el celebrar el contrato que en caso de venta el nuevo dueño pueda expulsar al inquilino y no se hubiese convenido nada acerca de los daños e intereses, el arrendador está obligado a indemnizar al inquilino; en el caso del precepto anterior el artículo 1745 nos dice que si se trata de una casa, cuarto o tienda, el arrendador debe pagar al inquilino citado de evicción, a título de daños y perjuicios una suma igual al precio del alquiler durante el tiempo que según el uso del lugar se conceda entre el desahucio y el lanzamiento.

En cuanto a las reglas particulares a los arrendamientos de casas tenemos que, la mayoría se adecuan a la época en que el referido Código fue expedido, sin embargo, cabe señalar que el artículo 1762

estipula que si se hubiere convenido que el arrendador pueda venir a ocupar la casa, está obligado a dar aviso antes en las épocas determinadas por el uso local.

En conclusión y como podemos apreciar, en el Código de Napoleón se establecen ya con claridad los términos en que se debían de realizar los contratos de arrendamiento y podemos percatarnos que muchas de las disposiciones coinciden, en todo o en parte con las que se encuentran en nuestro Código Civil.

1.3. En España.

En cuanto a España tenemos que, el autor Francisco Tomas y Valiente nos refiere lo siguiente: “El Código civil se promulgó en España en 1889; hasta entonces, la historia de la codificación civil en España fue una sucesión de proyectos incompletos o derrotados, es decir, la larga historia de una frustración... El ‘Code civil’ francés, que entró en vigor en fecha muy temprana, fue motor impulsor de la ‘paix bourgeoise’; la naciente sociedad burguesa se amoldó en Francia al esquema dibujado por los autores del Código. En España, por el contrario, nuestro Código fue más bien el colofón de un largo proceso, el punto Terminal en que desembocó el orden burgués, que vino a ser consolidado más que prefigurado por el Código.”¹⁹ De acuerdo a lo que nos menciona el citado autor, en España la promulgación de su Código Civil fue tardía, debido a diversos factores de tipo ideológico, pues no obstante que su Constitución establecía la expedición del Código civil, ésta no se realizó hasta 1889. A este respecto el referido autor señala: “Claro está que la inexistencia del Código Civil durante la casi totalidad del siglo XIX no significaba que no hubiese

¹⁹ TOMAS Y VALIENTE, Francisco, Manual de Historia del Derecho Español, Ed. Tecnos, Madrid, 1980, pág. 571.

entonces Derecho civil. Lo que sucedía es que las normas civiles continuaban siendo las contenidas en las Partidas o en el Ordenamiento de Alcalá o en las Leyes de Toro o en algunas otras leyes recopiladas en la Novísima de 1805..."²⁰

El autor Javier Tapia Ramírez,²¹ nos dice que nuestro derecho civil tuvo influencia de algunas leyes e instituciones españolas tales como el Código de Alcalá, las leyes indianas y de la Recopilación de Leyes de las Indias.

Ahora bien, señalaremos los antecedentes propios del contrato de arrendamiento en el derecho español, así tenemos que dicho contrato se encontraba regulado en los artículos 1542 al 1582 del Código Civil Español;²² siendo el artículo 1542 el que nos señala que el referido contrato puede ser de cosas o de obras o servicios; y la definición del contrato de arrendamiento la indica el artículo 1543 que nos dice:

"En el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto."²³

Por lo que respecta a la forma del arrendamiento, aunque no hay artículo que señale que puede ser verbal o escrito, en el artículo 1547 se establecen disposiciones en caso de la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal, de lo que deducimos que se podían celebrar por escrito y verbalmente; además según lo dispone el artículo 1549 de dicho Código Civil Español, los contratos de arrendamiento de bienes raíces, con

²⁰ Idem, pág. 572.

²¹ TAPIA, Ramírez, op. cit., supra, nota 11, pág. 77.

²² CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL, Anotado, Concordado y Comparado, Imprenta de las Escalerillas, México, 1892, Págs. 537 a 550.

relación a terceros no surtirán efectos si no se encuentran inscritos en el Registro de la Propiedad. En cuanto al subarrendamiento el artículo 1550 dispone que, cuando no se prohíba expresamente, el arrendatario puede subarrendar en todo o en parte, sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador.

Dentro de las obligaciones del arrendador, se encuentran las siguientes: A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato; a hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso destinado; a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato, lo anterior según lo establece el artículo 1554, además el artículo 1557 establece que el arrendador no puede variar la forma de la cosa. Las obligaciones del arrendatario se encuentran contenidas en el artículo 1555, siendo estas las siguientes: A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos; a usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto de pacto al que se infiera de la naturaleza de la cosa según la costumbre de la tierra y a pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.

Por lo que hace a la rescisión del contrato la misma se estipula en el artículo 1556, que señala que se dará dicha rescisión por incumplimiento de las partes. En el artículo 1561 establece que la finca se debe devolver al concluir el término del contrato y tal como la recibió, asimismo el artículo 1569 establece que también terminara el contrato por falta de pago o por variar el uso de la cosa. También se regulaba la tácita reconducción en el artículo 1566 de dicho ordenamiento legal.

²³ Ibidem.

1.4. En México.

1.4.1. Código Civil para el Estado de Oaxaca de 1828.

En nuestro país es muy grato hablar el primer código civil tanto de Ibero América como de México, debido a que el mismo fue expedido en el estado de Oaxaca, del cual nos dice el autor Raúl Ortiz-Urquidi que fue: "...expedido separadamente en tres libros sucesivos por el II Congreso Constitucional de dicha entidad federativa en las siguientes fechas: el primer libro precedido por el título preliminar, el día 31 de octubre de 1827, el segundo el 2 de septiembre de 1828 y el tercero el 29 de octubre del mismo año 1828..."²⁴ Asimismo dicho autor al referirse a la influencia del Código de Napoleón en el Código Civil de Oaxaca nos dice:

"...En efecto, si resulta indiscutible y por ello en lo absoluto y del todo innegable que al ordenamiento oaxaqueño le sirvió de modelo el famosísimo *Code Civil* de Napoleón, no resulta, sin embargo, menos cierto que tal ordenamiento no es una copia servil y fácil, rastrera y cómoda del modelo inspirador. Pues aunque está dividido en los mismos tres libros y en el título preliminar en que los franceses dividieron el suyo, la sola circunstancia de que cada una de las partes componentes de ambos ordenamientos conste de muy desiguales números de artículos... esta sola circunstancia... está demostrando la verdad de lo que acabamos de afirmar: la inspiración, sí, del cuerpo de leyes oaxaqueño en el napoleónico, pero no la copia literal, fácil, servil, de éste por los legisladores decimonónicos de nuestra amada provincia..."²⁵

Ahora bien, como vimos en los antecedentes del contrato de arrendamiento inmobiliario en el derecho romano, el mismo recibía el

²⁴ ORTIZ URQUIDI, Raúl, Oaxaca, Cuna de la Codificación Iberoamericana, Ed. Porrúa, México, 1974, Pág. 9.

²⁵ Idem, pág., 22.

nombre de locatio conductio-rei y en el Código Civil de Oaxaca, recibía el nombre de contrato de locación. Tenemos que se encontraba regulado en el Título Séptimo, Del contrato de locación, de los artículos 1288 al 1373 y también que el arrendador recibe el nombre de locador y el arrendatario de conductor o locatario y en el caso de arrendamiento de bienes inmuebles recibe el nombre de inquilino. Además de que el artículo 1288 divide al contrato de locación en dos especies, la de cosas y la de obras.

El Código Civil del Estado de Oaxaca en su artículo 1289 nos da la definición del contrato de arrendamiento al decirnos:

“La locación de cosas es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa por algún tiempo, y mediante cierto precio que esta se obliga a pagarle.”²⁶

El artículo 1291 nos indica que las dos clases de locación se subdividen en muchas especies, por lo que se llama alquiler al precio de la locación de casas y de bienes muebles; el artículo 1292 indica que se llama locador al propietario que da el uso de la cosa y conductor o locatario al que paga el precio de uso; al conductor de una cosa para su habitación se le llama inquilino. Por lo que hace a la forma de dicho contrato, el artículo 1295 estipula que se podía celebrar por escrito o verbalmente. Asimismo, se contemplaba en el artículo 1298 el derecho a subarrendar si no le hubiese sido prohibida dicha facultad al arrendatario.

Por lo que se refiere a las obligaciones de las partes, el artículo 1300 nos señala que las obligaciones del arrendador o locador son: Entregar al

²⁶ Ibidem.

conductor la cosa alquilada; a mantener la cosa en estado de servir para el uso para el que fue alquilada; a hacer gozar pacíficamente al conductor durante el tiempo que dure el arrendamiento; según el artículo 1301 el dueño está obligado también a entregar la cosa en buen estado de reparaciones de cualquier especie, así como que debe hacer en el bien y durante el arrendamiento todas reparaciones necesarias que no sean a cargo del conductor; además de que el artículo 1302 nos señala que el locador debe garantizar al conductor de todos los vicios o defectos de la cosa alquilada que impidan su uso, aun cuando él no los conociera al momento de celebrarse el contrato, en el caso de que de los citados vicios o defectos resultare alguna pérdida para el conductor, el locador está obligado a indemnizarlo.

Respecto a las obligaciones del arrendatario conductor o inquilino, nos dice el Código Civil del Estado de Oaxaca, que este tiene dos obligaciones principales: Usar la cosa como buen padre de familia y para el destino para el cual le fue arrendada y a pagar el precio de la renta en los plazos convenidos. Asimismo se contempla la tácita reconducción aunque no se le da dicho nombre, únicamente se dice que se hace una nueva locación sin designación de tiempo. Por lo que respecta a la rescisión del contrato, el artículo 1320 estipula que el mismo se rescinde por la pérdida de la cosa arrendada y por la falta del locador o del conductor de cumplir sus empeños.

1.4.2. Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870.

El Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1870, regulaba el contrato de arrendamiento en los artículos del 3068 al

3173, dándonos el primero de los preceptos citados la definición del contrato al señalar:

“Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe.”²⁷

Por lo que se refiere a la forma del contrato, el artículo 3079 de dicho ordenamiento legal, establece que el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de trescientos pesos anuales. En cuanto al subarrendamiento, el artículo 3118 señala que el arrendatario no puede subarrendar la cosa en todo ni en parte, sin consentimiento del arrendador y en caso de hacerlo, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios; asimismo el artículo 3119 establece que si el subarriendo se realizare en virtud de autorización general señalada en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa arrendada.

Las obligaciones del arrendador son, de conformidad con el artículo 3082 aunque no haya pacto expreso: A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no existió convenio expreso, para aquel a que por su naturaleza esta destinada; a conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el contrato, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; a no estorbar ni embarazar de ninguna manera el uso de la cosa, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; a

²⁷ CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA, México, 1870, Págs. 273 a 283.

garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato; a responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento; asimismo el arrendador no puede variar el uso de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de la misma. Tenemos que las obligaciones del arrendatario se encuentran establecidas en el artículo 3092 del ordenamiento legal en comento, siendo estas las siguientes: Satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenidos; responder de los perjuicios que la cosa sufra por su culpa o negligencia, o la de sus familiares y subarrendatarios; a servirse de la cosa únicamente para el uso convenido o de acuerdo a la naturaleza de ella. En relación con la renta, el artículo 2094 señala que ésta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos si el predio es urbano, y por tercios, también vencidos, si el predio es rústico; además se pagará en el lugar convenido de acuerdo al artículo 3095 y el artículo 3097 indica que el arrendatario que falte a uno de los plazos señalados para el pago de la renta, no tiene derecho a exigir el cumplimiento del contrato.

En este Código Civil de 1870, es en donde ya encontramos un capítulo relativo específicamente al modo de terminar del arrendamiento, por lo que el artículo 3134 nos dice que éste contrato puede terminar:

- “1º. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, ó satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada:
- 2º. Por convenio expreso:
- 3º. Por nulidad:
- 4º. Por rescisión.”²⁸

²⁸ Ibidem.

1.4.3. Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884.

En nuestro Código Civil de 1884, el contrato de arrendamiento se regulaba del artículo 2936 al 3033 de dicho ordenamiento legal, y es el primero de los artículos en mención el que nos define al contrato de arrendamiento al señalar:

“Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede á otra el uso ó el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario el que la recibe.”²⁹

En cuanto a la forma del contrato, el artículo 2947 establece que debe otorgarse por escrito; por lo que se refiere al subarrendamiento, es el artículo 2986 el que señala que no se puede subarrendar la cosa en todo ni en parte, sin consentimiento del arrendador y si lo hiciera, será responsable solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios que se ocasionen.

Las obligaciones del arrendador se establecen en el artículo 2950 del ordenamiento legal en comento, siendo éstas las siguientes: Entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido, y si no hubo convenio respecto a lo anterior, para aquel a que por su naturaleza estuviera destinada; a conservar la cosa en el mismo estado durante el arrendamiento; a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa, a menos que sea necesario por causa de reparaciones urgentes e indispensables; a

²⁹ CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA, Imprenta de Francisco Díaz de León, México, 1884.

garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por el tiempo del contrato; a responder de los perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento; asimismo el artículo 2952 señala que el arrendador no puede mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de la misma. Respecto de las obligaciones del arrendatario, las mismas se contemplan en el artículo 2960 del citado Código Civil siendo estas las siguientes: Esta obligado a satisfacer la renta o precio en el tiempo y en la forma convenidos; a responder de los perjuicios que sufra la cosa arrendada por su culpa o negligencia, o la de sus familiares y subarrendatarios; a servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a su naturaleza.

Por lo que se refiere a la renta, ésta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos si el predio es urbano, y por semestres, también vencidos si el predio es rústico; dicha renta se debe pagar en el lugar convenido; el artículo 2985 establece que el arrendatario no podrá sin consentimiento por escrito del arrendador variar la forma de la cosa arrendada. En cuanto al arrendamiento de predios rústicos por plazo determinado, el arrendatario, en el último año que permanezca en el fundo, debe permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, el barbecho de las tierras que estén desocupadas y en el que ya no se pueda hacer nueva siembra, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del siguiente año, según lo dispone el artículo 2996 del mencionado Código Civil.

Respecto al modo de terminar del arrendamiento, el artículo 3002 del referido Código nos señala que son las siguientes:

“I.- Por convenio expreso:

II.- Por nulidad:

III.- Por rescisión:³⁰

El artículo 3004 del Código Sustantivo en cita, señala que, si después de terminado el arrendamiento, el arrendatario continua sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, el contrato se entenderá renovado por otro año; y si el predio fuere urbano el arrendamiento no se tendrá por renovado, pero el arrendatario debe pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato como lo pagaba, artículo 3005.

Las causas por las que el arrendador puede exigir la rescisión del contrato se encuentran señaladas en el artículo 3010, siendo estas las siguientes:

- I. Por falta de pago de la renta en los términos estipulados;
- II. Por servirse de la cosa para un uso distinto del convenido;
- III. Por subarrendar la cosa.”

Ahora bien, por lo que respecta a los arrendamientos por tiempo indeterminado, el artículo 3032 del referido Código Civil nos dice que todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes, previa notificación judicial hecha a la otra con dos meses de anticipación si el predio es urbano y un año si es rústico.

El capítulo que se concluye fue de gran utilidad en la elaboración del presente trabajo de tesis, en virtud de que se pudo determinar la

³⁰ Idem, pág. 323.

existencia del contrato de arrendamiento en Roma, Francia, España y México antiguamente, así como sus elementos y sus características esenciales de esta figura y que es el objeto del presente trabajo.

2. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

2.1. Definición.

Se considera que para iniciar con el presente trabajo, es conveniente comenzar por definir lo que es el contrato de arrendamiento, en virtud de que es primordial, en la mayoría de los casos, la existencia de dicho contrato, para solicitar la pretensión que se contempla en la legislación civil vigente, a efecto de que se entregue al arrendador el bien inmueble materia del citado contrato. Por lo cual mencionare primeramente la definición que nos señala el Código Civil para el Distrito Federal en su artículo 2398 primer párrafo, siendo esta la siguiente:

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

Refiriéndose al artículo antes citado, el autor Ramón Sánchez Medal,³¹ nos indica que el Código Civil para el Distrito Federal, únicamente retoco la definición que el artículo 1473 del Proyecto de Código Civil Español de Florencio García Goyena contenía, y el retoque consistió solamente en que se sustituyo el verbo *ceder* por el verbo *conceder*. También al respecto nos señala que la definición más acertada, es la que nos da el Código Civil Francés, en el artículo 1709 misma que precisa: “contrato por el cual una de las partes se obliga *a hacer que la otra goce* de una cosa durante cierto tiempo, y mediante un cierto precio que ésta se obliga a pagarle”.³²

Así lo considera, debido a que los términos *ceder* y *conceder* se

³¹ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, De los Contratos Civiles, Ed. Porrúa, México, 1898, Pág. 233.

³² Idem, pág. 234.

refieren a una acción instantánea, en cambio la definición del Código Civil Francés nos dice *a hacer que la otra goce*, esto es, que no se refiere a que se perfecciona o se da en un instante, como en el contrato de compraventa, sino en un periodo determinado de tiempo, como es en el caso del arrendamiento. En consecuencia, el autor Sánchez Medal define al contrato de arrendamiento como: "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".³³

El autor Rafael Rojina Villegas nos da la siguiente definición: "Se define el arrendamiento como un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto."³⁴

Ahora bien, el autor Luis Manuel C. Mejan nos dice que el arrendamiento: "Es el contrato por el cual una persona llamada *arrendador* concede a otra, llamada *arrendatario*, el uso temporal de una cosa a cambio de un precio cierto denominado *renta*".³⁵ En esta definición encontramos, a diferencia de las antes citadas, el término *renta*, el cual se refiere al *precio cierto* que marca el artículo 2398 del Código Civil en comento, que debe pagar el arrendatario.

De lo anterior se llega a la conclusión de que la más acertada, a mi criterio, es la del autor Ramón Sánchez Medal, esto en función de que, como lo señala dicho autor, el término *conceder* se refiere únicamente a un instante, como en el caso del contrato de compraventa; por ejemplo,

³³ Ibidem.

³⁴ ROJINA VILLEGAS, Rafael, Derecho Civil Mexico, Tomo Sexto, Contratos, Volumen I, Ed. Porrúa, México, 2001, Pág. 550.

³⁵ C. MEJAN, Luis Manuel, Contratos Civiles, Ed. Oxford, México, 2004, Pág. 53.

en el caso en que una persona compra un boleto de autobús, al momento en que se entrega el precio del costo del boleto y la vendedora entrega dicho boleto al comprador, se da la compraventa; sin embargo, en el contrato de arrendamiento, debido a que es por un tiempo determinado la transmisión del uso o goce de la cosa objeto del mismo, se considera que es conveniente utilizar los términos suministrar o proporcionar, esto en función de que, específicamente, en el caso del arrendamiento inmobiliario, una de las obligaciones del arrendador, como lo veremos más adelante en detalle, es la de conservar la cosa arrendada en buen estado; lo anterior, para el efecto de que el arrendatario haga el debido uso de la localidad materia de dicho contrato, el arrendador se obliga a conservarla en buen estado, ya que, en caso de que no lo hiciera así, estaría incurriendo en una de las causales de rescisión del contrato, que contempla el Código Civil para el Distrito Federal. Por lo tanto se concluye que, debido a la naturaleza del contrato de arrendamiento, durante todo el tiempo de duración del mismo, tanto el arrendador como el arrendatario deben de cumplir con sus respectivas obligaciones, de lo contrario, se estaría ante el caso de tener que demandar la rescisión del mismo.

Por lo tanto, definiré al contrato de arrendamiento como el contrato por el cual una persona que es llamada arrendador se obliga a proporcionar a otra persona que es llamada arrendatario, el uso o goce temporal de un bien inmueble, obligándose dicho arrendatario a pagar por ese uso o goce un determinado precio.

Ahora bien, me pareció pertinente hacer mención a lo que, en cuanto a la función jurídica del contrato de arrendamiento nos indica el autor Rafael Rojina Villegas y nos dice que:

“La función jurídica del arrendamiento consiste, ... en transferir el uso o goce de los bienes. Propiamente debe hablarse de transmisión de uso o goce, porque en nuestro derecho se trata de una obligación de dar, a diferencia del Derecho francés en que es de hacer... En nuestra tradición jurídica, desde el Código de 1870, esta obligación se clasifica dentro de las obligaciones de dar... El arrendamiento cumple normalmente la función económica de permitir el aprovechamiento de las cosas ajenas, aun cuando se puede llegar a ese aprovechamiento a través de los derechos reales de uso, usufructo y habitación, o mediante el contrato de comodato; la experiencia demuestra que la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento.”³⁶

A este respecto podemos decir que, de lo anteriormente citado se desprende la importancia que ha tenido y tiene actualmente el contrato de arrendamiento inmobiliario, como un contrato que es muy común y por tal importancia se encuentra regulado ampliamente tanto en nuestro Código Civil como en nuestro Código de Procedimientos Civiles.

Al respecto puedo decir que, estoy de acuerdo con el autor antes citado, cuando nos dice que: “la forma normal de aprovechar la riqueza ajena es a título oneroso y mediante el contrato de arrendamiento”³⁷, debido a que al celebrarse dicho contrato se genera para el arrendatario el aprovechamiento de un bien inmueble que, no obstante que no va a pasar a ser de su propiedad, le va a ser transferido el uso o goce del mismo por un tiempo determinado, y a cambio de ello el arrendador recibirá el pago de un precio cierto, es decir, de la renta. De lo anterior se desprende que tiene lugar una de las diversas manifestaciones a través de las cuales

³⁶ Rojina, op. cit., supra, nota 33, pág. 251.

³⁷ Ibidem.

se da la actividad económica en nuestro país, lo que es necesario para el flujo de dinero.

Para concluir con el presente tema citaremos lo que el autor Marcelo Planiol nos dice en cuanto a que:

“Tres puntos caracterizan el arrendamiento: 1º. Duración temporal.- Cuando la locación se hace a perpetuidad, trátase de una enajenación y no de un arrendamiento... 2º. Carácter oneroso.- El goce procurado a un tercero no es gratuito. En esto se distingue el arrendamiento del préstamo simple o comodato. Entre estos dos contratos hay la misma diferencia que en la donación y la venta: el comodato y el arrendamiento son, respecto al goce temporal de las cosas, lo que la venta y la donación para su posesión a título definitivo. El arrendamiento es la compra del uso. 3º. Modo de fijar el precio.- El precio del arrendamiento es proporcional al tiempo.”³⁸

En relación con estos tres puntos, señalo que me parecen, al igual que al citado autor los principales, los que nos dan la esencia del contrato de arrendamiento, debido a que, si no se dan estas características se estaría ante otra figura jurídica, ante otro contrato, pero no ante el contrato de arrendamiento inmobiliario.

2.2. Clasificación

Es conveniente, para entender de manera más clara la definición del contrato de arrendamiento, señalar su clasificación dentro de la teoría general del contrato, esto, a fin de estar en posibilidad de tener una mejor comprensión de los elementos que conforman su definición.

³⁸ PLANIOL, Marcelo, Tratado Elemental de Derecho Civil, Teoría General de los Contratos, Traducción Cajiga Jr. Págs. 291 y 292.

El contrato de arrendamiento es un contrato principal, debido a que no necesita para su existencia y validez de otro contrato o de una obligación preexistente. Esto es, el contrato de arrendamiento puede existir por sí mismo a diferencia por ejemplo, de los contratos de fianza, prenda e hipoteca, que son contratos accesorios o también llamados de garantía, debido a que dependen de otro contrato o de una obligación preexistente para su existencia, estando además condicionados a la suerte del contrato principal.

Es bilateral, puesto que genera obligaciones para ambas partes, es decir, tanto el arrendador como el arrendatario tienen obligaciones que cumplir, como se encuentra estipulado en los artículos del 2412 al 2447 del Código Civil para el Distrito Federal. En cuanto a esta característica, es conveniente citar el artículo 1836 del Código Sustantivo Civil para el Distrito Federal, el cual señala:

“El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente”.

Por lo que señalo que, como ya se dijo, el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, en oposición al contrato unilateral, en el cual los derechos son para una parte y las obligaciones para la otra.

El contrato de referencia es considerado oneroso, debido a que en él se establecen cargas y provechos para ambas partes, como por ejemplo, en el caso de la celebración de un contrato de arrendamiento inmobiliario, para uso habitacional, puedo mencionar que, el uso o goce de ese bien inmueble es un provecho para el arrendatario, puesto que en el habita junto con su familia, y el pago de la renta al arrendador le genera a éste un provecho, ya que se incrementa su patrimonio por conceder ese

uso o goce al arrendatario. Ahora bien, como ejemplo de las cargas en el citado caso, puedo decir que, una carga para el arrendatario es el pago del precio cierto por el uso o goce que le proporciona el arrendador, esto es, de la renta, en tanto que una carga para el arrendador es el mantener en buen estado el bien inmueble. En referencia a esto citare el artículo 1837 del Código Civil para el Distrito Federal que nos dice:

“Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos;...”

Se considera un contrato conmutativo en virtud de que, desde el momento de la celebración del mismo, ambas partes tienen pleno conocimiento de las prestaciones que corresponden a cada una. A este respecto citare parte del artículo 1838 del Código Sustantivo Civil:

“El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio o la pérdida que les cause éste...”

Máxime qué, cómo se dijo anteriormente, cada una de las partes conoce las prestaciones que corresponden a ellas, igualmente desde el momento de la celebración del contrato de arrendamiento, las partes saben si dicho contrato les causa beneficio alguno o pérdida.

Es un contrato de tracto sucesivo, debido a que se concede el uso de una cosa por un tiempo determinado, esto es, que sus efectos se generan a través del tiempo, durante la duración del referido contrato.

El de arrendamiento es un contrato nominado, debido a que como

nos dice el autor Miguel Ángel Zamora y Valencia: "Si la ley reglamenta un contrato conceptuándolo y señalando sus elementos y determinando sus consecuencias y en su caso sus causas de terminación, se dice que el contrato es nominado".³⁹ De lo cual tenemos que el contrato de arrendamiento se encuentra conceptuado en el Título Sexto de la Segunda Parte, del Libro Cuarto del Código Sustantivo Civil, asimismo se señalan sus elementos, consecuencias y causas de terminación.

Se considera un contrato con forma restringida el de arrendamiento, debido a que la ley contempla una forma para su otorgamiento. En cuanto a este punto citare parte del artículo 2406 del Código Sustantivo Civil, el cual nos dice:

"El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito..."

Se considera un contrato consensual en oposición a real, ya que el contrato de arrendamiento se perfecciona por el solo consentimiento, esto es, no hay necesidad de entregar la cosa al momento de su celebración, en consecuencia, se puede estipular que la entrega sea posterior.

En conclusión puedo decir que, una vez que he señalado la clasificación del contrato de arrendamiento, es más factible comprender mejor su definición, debido a que ésta nos da su caracterización dentro de la teoría general del contrato; por lo que, a mi consideración, nos determina el tipo de contrato que es, así como las delimitaciones que tiene el mismo.

2.3. Elementos de existencia.

³⁹ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, Contratos Civiles, Ed. Porrúa, México, 2004, Pág. 82.

El autor Rafael de Pina nos dice: "Denomínanse elementos del contrato a los requisitos o condiciones que en éste deben concurrir para su existencia. Constituyen, pues, estos elementos, las partes esencialmente integrativas del contrato".⁴⁰

El artículo 1794 del Código Civil para el Distrito Federal nos señala:

"Para la existencia del contrato se requiere:

I Consentimiento

II Objeto que pueda ser materia del contrato".

En relación con los elementos de existencia del contrato de arrendamiento, tenemos que estos, como su nombre lo indica son necesarios para que exista dicho contrato, pues en caso de que las partes no manifiesten su voluntad de celebrarlo o no haya bien inmueble que pueda ser objeto del contrato no se dará el mismo.

2.3.1. Voluntad.

Nos dice el autor Miguel Ángel Zamora y Valencia que: "...la voluntad desde el punto de vista jurídico es esa intención para realizar un acontecimiento referida a la obtención de efectos jurídicos previstos en la norma... en el contrato, el consentimiento es la unión o conjunción acorde de voluntades de los sujetos contratantes, en los términos de la norma, para crear o transmitir derechos y obligaciones".⁴¹

⁴⁰ DE PINA, Rafael, Elementos de Derecho Civil Mexicano, Obligaciones Civiles-Contratos en General, Ed. Porrúa, México, 1993, Pág. 277.

⁴¹ ZAMORA, op. cit., supra, nota 8, pág. 29.

Los autores Marcelo Planiol y Jorge Ripert⁴² nos dicen que para la formación del contrato de arrendamiento se requiere el acuerdo de las partes: 1º. Respecto de la naturaleza del contrato y respecto de la cosa objeto del arrendamiento, 2º. En cuanto al precio del arrendamiento y 3º. Respecto de la duración de dicho contrato. Es decir, las partes contratantes deben de manifestar su voluntad en la celebración del contrato, conociendo precisamente los alcances y finalidades del mismo, lo que debe pagar el arrendatario, así como el tiempo en que se encontrara vigente el arrendamiento.

De lo anterior puedo concluir que, debido a la importancia de la voluntad en la celebración de cualquier contrato, es considerado como uno de los elementos de existencia de los mismos, toda vez que, si no se expresara y exteriorizara la voluntad, no podrían celebrarse los contratos como tales, esto es, como actos jurídicos.

2.3.2. Objeto.

El autor Rafael de Pina nos dice: "Como objeto de los contratos señala el Código Civil la cosa que el obligado debe dar y el hecho que debe hacer o no hacer. El objeto del contrato consiste, consiguientemente, en toda prestación de dar, hacer o no hacer simple o compleja, realícese por una de las partes (contratos unilaterales) o por ambas (contratos bilaterales)".⁴³ A este respecto, es conveniente volver a mencionar lo que nos señala el autor Rafael Rojina Villegas,⁴⁴ al indicarnos

⁴² PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge, Tratado Práctico de Derecho Civil Francés, Los Contratos Civiles (Primera Parte), Tomo X, Anales de Jurisprudencia, Colección Doctrina, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM, México, 2002, Pág. 491.

⁴³ DE PINA, op. cit., supra, nota 9, págs. 291 y 292.

⁴⁴ Idem, pág. 551.

que en nuestra tradición jurídica, se considera desde el Código de 1870 al arrendamiento como una obligación de dar y no de hacer.

Ahora bien, la doctrina considera tres acepciones de objeto, a saber, el directo, el indirecto y la cosa misma que se da. El directo, es el de crear o transferir derechos y obligaciones, el indirecto puede consistir en dar, hacer o no hacer; este es el objeto de las obligaciones que engendra el contrato. A este respecto el autor Manuel Bejarano Sánchez⁴⁵ nos dice que, la acepción más correcta es la del objeto indirecto, puesto que, si nos basamos en el objeto directo, todos los contratos tendrían el mismo objeto y la tercera acepción comprende sólo el objeto de dar; sin embargo, el objeto indirecto de todo contrato, es el objeto de la obligación creada por él.

2.4. Elementos de validez.

Además de los elementos de existencia, la ley establece otros presupuestos para que, una vez celebrado el contrato, el mismo tenga validez, los elementos de validez están contenidos a contrario sensu en el artículo 1795 del Código Civil para el Distrito Federal, que señala:

“El contrato puede ser invalidado:

I Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas;

II Por vicios del consentimiento;

III Porque su objeto, o su motivo o fin sea ilícito;

IV Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establece”.

⁴⁵ BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, Obligaciones Civiles, Ed. Oxford, México, 1998, Pág. 67.

2.4.1. Capacidad.

Para la celebración del contrato de arrendamiento, el arrendador debe tener además de la capacidad general, la capacidad especial para poder disponer del uso o goce de la cosa objeto del contrato. Y el arrendatario únicamente se requiere que tenga capacidad general. En cuanto a la capacidad que deben tener las partes para celebrar el contrato de arrendamiento inmobiliario, tenemos que el autor Miguel Ángel Zamora y Valencia nos dice:

“Se debe distinguir ...la capacidad del arrendador, de la capacidad del arrendatario... Del arrendador. Éste requiere de una capacidad general y además, de una capacidad especial de poder disponer del uso de la cosa. No se requiere que el arrendador tenga la propiedad del bien, sino sólo que pueda disponer del uso o goce, ya sea porque fuere titular de un derecho que le dé tal facultad (como los usufructuarios) o porque esté autorizado por aquel que tenga tal disponibilidad (como los apoderados). El propietario del bien por tener la disponibilidad del uso y goce, puede sin duda darlo en arrendamiento... El arrendatario sólo requiere la capacidad general para celebrar este contrato.”⁴⁶

2.4.2. Forma.

La primera parte del artículo 2406 del Código Civil nos señala la forma en que se debe celebrar el contrato de arrendamiento al estipular:

“El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito...”.

En cuanto a este punto los autores Marcelo Planiol y Jorge Ripert nos dicen: “...Dado que el arrendamiento es un contrato consensual, no se

⁴⁶ ZAMORA, op. cit., supra, nota 38, págs. 188 y 189.

exige ninguna forma particular para la manifestación de la voluntad de las partes. El consentimiento puede ser expreso o tácito y, en el primer caso, puede darse por escrito o verbalmente.”⁴⁷

Por lo que hace a la falta de forma en el contrato de arrendamiento, el autor Miguel Ángel Zamora y Valencia nos señala: “La falta de forma establecida por la ley produce la nulidad relativa del contrato, pero si la voluntad de las partes consta de manera fehaciente, cualquiera de ellas puede exigir que se le dé al contrato la forma legal.”⁴⁸ De lo anterior se desprende que, en el caso de no haberse celebrado por escrito el contrato de arrendamiento, se puedan tramitar los medios preparatorios a juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario, a efecto de estar en posibilidad de demandar lo que en derecho proceda y conforme a cada caso en particular.

2.4.3. Licitud en el objeto, motivo o fin.

Referente a este rubro, pude percatarme de que, la licitud, tanto en el objeto, como en el motivo o fin del contrato es muy importante, a mi criterio, en virtud de que, a la sociedad le interesa que no se realicen conductas que contravengan el orden jurídico establecido. Puesto que de lo contrario se estaría ante un completo desorden jurídico, lo cual se traduciría en un daño grave a la sociedad.

Ahora bien, el autor Manuel Bejarano Sánchez nos dice: “para que el contrato sea válido, es indispensable que tanto a lo que se obligó el deudor, como el por qué de su proceder sean lícitos, es decir, no contrarios a lo dispuesto por las leyes de interés público... El contenido de las

⁴⁷ PLANIOL y RIPERT, op. cit., supra, nota 11, pág. 491.

⁴⁸ ZAMORA, op. cit., supra, nota 38, pág. 189.

cláusulas contractuales y el propósito de las mismas debe respetar las normas legales, pues en su acatamiento se sustentan el orden jurídico y la paz social; por ello, un contrato contradictorio de lo establecido en las leyes, no habrá de tener validez, será nulo".⁴⁹

2.4.4. Ausencia de vicios de la voluntad.

La mayoría de la doctrina no señala un concepto general de vicio de la voluntad;⁵⁰ sin embargo el autor Miguel Ángel Zamora y Valencia nos dice: "Los vicios del consentimiento son aquellas circunstancias particulares que sin suprimirlo, lo dañan".⁵¹

El error es considerado por autor Manuel Bejarano Sánchez⁵² como un concepto falso de la realidad, como una creencia no de acuerdo con la verdad. El artículo 1815 del Código Sustantivo Civil nos define al dolo y a la mala fe, y nos dice:

"Se entiende por dolo en los contratos, cualquiera sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantener en él a alguno de los contratantes; y por mala fe, la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido".

Por lo que se refiere al dolo, el autor Miguel Ángel Zamora y Valencia nos dice: "puede decirse también que el dolo es el empleo de cualquier medio ilegal para inducir o provocar el error y así obtener la voluntad de una persona en la formación de un contrato. Las sugestiones, los artificios o los medios ilegales, no constituyen prácticamente un vicio del

⁴⁹ BEJARANO, op. cit., supra, nota 14, pág. 109.

⁵⁰ ROJINA VILLEGAS, op. cit., supra, nota 33, SÁNCHEZ MEDAL, op. cit., supra, nota 1, BEJARANO SÁNCHEZ, op. cit., supra, nota 14.

⁵¹ ZAMORA, op. cit., supra, nota 8, pág. 40.

⁵² BEJARANO, op. cit., supra, nota 14, pág. 91.

consentimiento, sino que son los medios para obtener el resultado de inducir a error o mantener en él a una persona, y por lo tanto el vicio no es el dolo, sino el error”.⁵³ En cuanto a la violencia el artículo 1819 del Código Civil nos dice:

“Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado.”

El autor Ernesto Gutiérrez y González, al referirse a la violencia la define de la siguiente manera: “Es el miedo originado por la amenaza de sufrir un daño personal, patrimonial moral o pecuniario, y que lleva a dar la voluntad para realizar un acto jurídico”.⁵⁴

En cuanto a la lesión puedo señalar, que según lo que dispone el artículo 17 del Código Civil, esta se da cuando, en la celebración de un contrato conmutativo, una de las partes, abusando de la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema pobreza de la otra parte, tiene prestaciones en forma desproporcionada, con respecto a las que él se obliga a otorgar, esto es, no es equitativo; por lo que es causa de invalidez de dicho contrato.

A este respecto también me parece conveniente señalar lo que nos dice el autor Miguel Ángel Zamora y Valencia: “La ausencia de vicios en el consentimiento y la licitud no tienen en este contrato una aplicación

⁵³ ZAMORA, op. cit., supra, nota 8, pág. 42.

⁵⁴ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, Derecho de las Obligaciones, Ed. Porrúa, México, 1997, Págs. 363 y 364.

especial y por lo tanto deben aplicarse los principios generales de los contratos.”⁵⁵

2.5. Obligaciones del arrendador.

Las obligaciones del arrendador se encuentran reguladas en el artículo 2412 del Código Civil para el Distrito Federal, el arrendador tiene dichas obligaciones, aunque no se hayan establecido en el contrato, siendo estas las siguientes:

“I. A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble;”

En cuanto a esta obligación el autor Miguel Ángel Zamora y Valencia nos dice: “La regla general que se desprende de los artículos 1839, 2412 y 2413 es que debe atenderse a la voluntad de las partes; esto es, que la cosa debe entregarse cuándo, dónde y cómo lo hayan convenido y sólo a falta de ese pacto expreso, se aplicarán las reglas supletorias contenidas en la ley...”⁵⁶

El siguiente punto a que está obligado del arrendador es:

“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;”

⁵⁵ ZAMORA, op. cit., supra, nota 38, pág. 193.

Por lo que se refiere a ésta obligación el autor Ramón Sánchez Medal nos indica: “Esta obligación del arrendador de mantener al arrendatario en el uso útil de la cosa significa que el arrendador tiene una obligación continua y sucesiva que se renueva cada día hasta el fin del arrendamiento...”⁵⁷

La siguiente obligación es:

“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;”

Por lo que se refiere a la citada obligación, es conveniente precisar que, en el caso de que el arrendador estorbare de alguna manera el uso del bien inmueble arrendado, se estaría desvirtuando la finalidad del contrato de arrendamiento, puesto que, si la citada parte no permite el debido uso de la cosa, el arrendatario no podría disfrutar completamente de la misma.

La obligación siguiente es:

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

En lo que respecta a esta obligación el autor Rafael Rojina Villegas señala: “Otra obligación que tiene el arrendador, de carácter positivo, consiste en garantizar el goce pacífico de la cosa arrendada, contra actos

⁵⁶ ZAMORA, op. cit., supra, nota 38, pág. 192.

⁵⁷ SÁNCHEZ, op. cit., supra, nota 30, pág. 254.

jurídicos de tercero. Esta obligación del arrendador no se refiere a los actos materiales de tercero, es decir, a los ataques de hecho que un tercero llevare acabo... La responsabilidad del arrendador por la perturbación en el goce pacífico de la cosa sólo existe cuando los terceros, fundándose en un derecho adquirido, perturban al arrendatario.”⁵⁸

La última obligación contenida en el artículo 2412 es:

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

Al respecto el autor Miguel Ángel Zamora y Valencia nos señala:

“Para que proceda la responsabilidad del arrendador, se requiere que los vicios o defectos sean ocultos; lo que da a entender que no estén a la vista y que el arrendatario no haya tenido conocimiento de ellos antes de la celebración del contrato; que hagan la cosa impropia para el uso convenido o el que sea natural a la misma y que sen anteriores a la celebración del contrato o que hubieren sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Al ponerse de manifiesto los vicios que eran ocultos, la ley da al arrendatario el derecho de pedir la disminución de la renta o la terminación del contrato.”⁵⁹

El artículo 2414 del Código Civil nos indica que el arrendador no puede, durante el arrendamiento variar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de la misma, salvo por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

⁵⁸ ROJINA, op. cit., supra, nota 33, pág. 599.

⁵⁹ ZAMORA, op. cit., supra, nota 38, pág. 194.

Según lo establece el artículo 2416 del ordenamiento legal en cita, el arrendador está obligado a hacer las reparaciones necesarias para el debido uso y goce de la cosa; además de que será responsable de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por su omisión.

El artículo 2421 del referido Código Sustantivo establece que:

“El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada.”

Ahora bien, el artículo 2423 del Código Civil señala que el arrendador debe pagar las mejoras hechas por el arrendatario en los siguientes casos: Si en el contrato o después, por escrito, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas; cuando son mejoras útiles o urgentes por causa de fuerza mayor y cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador lo autorizó para hacerlas y si antes de que pase el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de dichas mejoras de los gastos que realizó, el arrendador da por terminado el contrato.

2.6. Obligaciones del arrendatario.

El arrendatario está obligado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 2425 del Código Civil para el Distrito Federal:

1. A pagar el precio cierto, esto es, la renta, en la forma y tiempo estipulados en el contrato. Considero a ésta obligación, como la

obligación principal que tiene el arrendatario para con el arrendador, lo anterior debido a que, cuando se celebra dicho contrato, si bien es cierto que el arrendatario tiene la necesidad de realizar el citado contrato, para efecto de habitar el inmueble materia del mismo junto con su familia o para establecer un negocio en él, también lo es que para el arrendador es fundamental que se le pague la renta en los términos establecidos en el acuerdo de voluntades que nos ocupa; debido a que si el arrendador alquila su inmueble, lo hace con la finalidad de percibir una ganancia por ello; consecuentemente, en el caso de que el arrendatario no haga el pago de la renta como se estableció en el contrato, y de conformidad con lo dispuesto en la fracción I del artículo 2489 del Código Civil, el arrendador puede exigir al arrendatario la rescisión del contrato debido a la falta de pago de la renta de acuerdo al contrato respectivo.

2. A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su negligencia o culpa o la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios. Ahora bien, por lo que hace a esta obligación del arrendatario señalo que es indispensable que dicha parte contratante haga el debido uso del bien inmueble arrendado, así como que le dé el cuidado que requiera, puesto que el mismo no es de su propiedad y máxime que debe de procurar que dicho bien no sufra ya sea por negligencia suya, de sus empleados o familiares algún daño.

3. A servirse de la cosa únicamente conforme al uso convenido o de acuerdo a su naturaleza o destino. Esta obligación se relaciona con la anterior, puesto que, en ocasiones al darle un uso distinto al convenido al inmueble arrendado, se pueden ocasionar daños al mismo. Como ejemplo de esto puedo decir que si el bien inmueble fue destinado en el contrato únicamente para casa habitación, el arrendatario no debe de tirar una

pared para abrir una tienda de abarrotes, en virtud de que la localidad no se arrendó para tal fin.

4. A la conservación de la cosa arrendada. Implicando esto los siguientes puntos: Debe usarla únicamente para el destino establecido en el contrato; no debe variar la forma de la cosa arrendada; debe realizar las reparaciones de los deterioros de menor importancia, que son consecuencia del uso normal de la cosa; a no variar la cosa arrendada; informar al arrendador de las reparaciones que le corresponde hacer, al igual que novedades dañosas o usurpaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios en caso de no comunicarlo al arrendador.

Si en el inmueble se asienta una industria peligrosa debe asegurarse contra los probables riesgos, en un término no mayor de dos meses. Asimismo es responsable del incendio que destruya la localidad arrendada, quedando obligado al pago de los daños materiales y perjuicio que se causen, exceptuando cuando dicho incendio provino de un caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.

5. A indemnizar al arrendador por el deterioro que sufra la cosa por su culpa o negligencia, la de sus familiares, la de sus sirvientes o subarrendatarios. En este supuesto, en el que el bien sufre deterioro por la culpa o negligencia del arrendatario, sus empleados o familiares, tenemos que es obligación de dicha parte arrendataria el pagar el monto que por concepto de indemnización se fije, como consecuencia del maltrato que se le dio al inmueble.

6. Devolver la cosa objeto del arrendamiento al término del contrato tal y como la recibió. Asimismo el arrendatario debe de entregar, al término del

contrato en mención el bien inmueble arrendado al arrendador, en el estado en que lo recibió, obviamente sólo con el deterioro normal que por el transcurso del tiempo haya tenido la localidad arrendada.

2.7. Subarrendamiento.

El autor Miguel Ángel Zamora y Valencia señala, respecto al subarrendamiento que: "...es el contrato por virtud del cual una persona llamada subarrendadora, 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 contraprestación un precio cierto".⁶⁰ De lo anterior se desprende, que para que se presente la figura del subarrendamiento es indispensable que se tengan dos contratos, primero el de arrendamiento, que celebran el arrendador y el arrendatario y posteriormente el de subarrendamiento que se celebra entre el arrendatario y el subarrendatario.

Además es conveniente precisar, que se requiere de autorización del arrendador para que pueda otorgarse el contrato de subarrendamiento, como lo establece el artículo 2480 del Código Sustantivo Civil nos dice:

"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."

2.8. Terminación del arrendamiento.

El artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal,

⁶⁰ ZAMORA, op. cit., supra, nota 8, pág. 215.

enumera las causas por las cuales puede terminar el contrato de arrendamiento, siendo estas las siguientes:

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

En cuanto a la fracción I del referido artículo, puedo decir que, una vez que ha llegado la fecha señalada en el contrato como la de terminación del mismo, dicho contrato termina el referido día. La fracción II de este artículo (2483) refiere que el contrato de arrendamiento puede terminar por convenio expreso de las partes, esto se aplica en el caso de que sean contratos por tiempo indeterminado, por lo cual, la parte que ya no desee continuar con el mismo, tiene la facultad de hacerlo, siempre y cuando se dé al aviso respectivo a la otra parte contratante, de conformidad con lo que disponen los artículos 2478 y 2479 del Código Civil.

Por lo que hace al capítulo en mención, puedo concluir que el estudio del contrato de arrendamiento inmobiliario me pareció básico para el desarrollo de la presente tesis, toda vez que, para estar en aptitud de iniciar un procedimiento en materia de arrendamiento inmobiliario es necesaria la exhibición de dicho contrato en el caso de que se haya

elaborado por escrito o de lo que en su caso haga las veces del mismo, como por ejemplo los medios preparatorios a juicio respectivos; en tal virtud considere pertinente continuar, después de los antecedentes históricos del contrato en comento, con el análisis del mismo en nuestro derecho positivo, a efecto de establecer los parámetros bajo los cuales se debe de celebrar dicho contrato, así como las obligaciones de cada una de las partes, su clasificación en la teoría general del contrato, etcétera.

Ahora bien, el siguiente capítulo es el procedimiento del juicio de arrendamiento inmobiliario, esto debido a que sin el trámite de dicho procedimiento sería imposible tener una sentencia definitiva en la cual se condene al arrendatario a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, siendo este el supuesto que es necesario para poder llegar a la conclusión de la presente tesis, es decir, a la propuesta de reforma al primer párrafo del artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles.

3. PROCEDIMIENTO DEL JUICIO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

En cuanto al presente capítulo, es conveniente precisar que se contempla en este trabajo, puesto que es primordial la tramitación de un juicio en materia de arrendamiento inmobiliario, para encontrarnos en el supuesto de que el Juez de la materia emita sentencia definitiva en la que condene al arrendatario a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, y una vez teniendo tal condenación, se puede dar alguno de los casos que desarrollaremos en el capítulo 5, que es la hipótesis que se propone.

3.1. Etapas del proceso de arrendamiento.

3.1.1. Etapa preprocesal

Por lo que hace a esta etapa, el autor Cipriano Gómez Lara nos dice:

“...deben entenderse como cuestiones preliminares, actos prejudiciales o cuestiones preprocesales todos aquellos trámites, diligencias y gestiones que se desenvuelven ante los propios tribunales o ante autoridades de otro tipo, y que los sistemas procesales legales consideran convenientes o, a veces, necesarios o indispensables para dar, posteriormente, lugar al inicio de un proceso, no sólo válido, sino también eficaz y trascendente...”⁶¹

Los autores Héctor Fix-Zamudio y José Ovalle Favela,⁶² consideran que nuestra legislación procesal es confusa al reglamentar los medios preparatorios y las medidas cautelares o precautorias, toda vez que la diferencia entre éstas es muy sutil; por lo que no se han estudiado con tal carácter los verdaderos medios preparatorios, los cuales, a su criterio son

⁶¹ GÓMEZ LARA, Cipriano, Derecho Procesal Civil, Ed. Oxford, México, 2006, Pág. 23.

⁶² FIX-ZAMUDIO, Héctor, OVALLE FAVELA, José, Derecho Procesal, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1991, Págs. 69 y 70.

los actos o requisitos jurídicos que debe realizar una de las partes, la mayoría de las veces la parte actora, para poder iniciar, con posterioridad, un proceso eficaz.

3.1.1.1. Medios preparatorios a juicio de arrendamiento inmobiliario.

El trámite de los medios preparatorios a juicio de arrendamiento inmobiliario, es el que establece nuestro Código Sustantivo Civil en sus artículos del 193 a 200 titulado Medios preparatorios del juicio en general; tenemos que es la fracción I del artículo 193 del ordenamiento legal en cita la que, se aplica generalmente para poder iniciar el trámite de un juicio de arrendamiento inmobiliario, al señalarnos:

“El juicio podrá prepararse:

I Pidiendo declaración bajo protesta el que pretenda demandar, de aquel contra quien se propone dirigir la demanda acerca de algún hecho relativo a su personalidad o a la calidad de su posesión o tenencia...”

A este respecto se indica que se pueden dar diversos casos, puesto que los medios preparatorios a juicio son indispensables en los supuestos en que únicamente se haya celebrado un contrato verbal de arrendamiento inmobiliario, cuando se haya extraviado dicho contrato, cuando sólo cuenten con una copia simple del mismo o cuando por cualquier otra razón no tenga la parte demandante el original o copia certificada del multicitado contrato; por lo tanto se concluye que el contrato de arrendamiento inmobiliario es indispensable para iniciar un juicio de controversia de arrendamiento, debido a que de conformidad con el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es requisito para la tramitación del juicio en comento, puesto que se debe de

acompañar a la demanda el contrato respectivo, sin embargo en los supuestos referidos, debe de presentarse documento que haga las veces de dicho contrato.

Es aquí donde la presunta parte actora tiene la necesidad de promover medios preparatorios a juicio de arrendamiento, debiendo, en su escrito describir con exactitud los términos en los cuales se celebró el contrato de arrendamiento inmobiliario correspondiente, esto es, los nombres del arrendador, del arrendatario y del fiador en su caso, la fecha de celebración, el monto de la renta, el término del contrato, el domicilio de la localidad arrendada, el domicilio señalado para el pago de rentas, etcétera, asimismo debe narrar claramente los hechos en los que funda la tramitación de los referidos medios preparatorios a juicio. Cuando se cumple con lo anterior, el Juez admite a trámite los medios preparatorios a juicio, dictando el auto en el que se tiene al promovente tramitando dichos medios, teniéndole por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones así como por autorizadas a las personas que indica para los mismos efectos, asimismo ordena se notifique a la presunta demandada que comparezca al local del Juzgado correspondiente el día y hora que se señala en dicho auto, a efecto de absolver posiciones que formulara la presunta actora, por último ordena que una vez que se dé cumplimiento al auto de mérito se entregue previa exhibición del recibo de pago respectivo y razón de persona autorizada para tal efecto copia certificada de todo lo actuado, así como la devolución de los documentos que en su caso haya exhibido la presunta actora y previa copia certificada que de los mismos obre en autos; cuando se notifica a la presunta demandada y esta comparece y absuelve dichas posiciones reconociendo la existencia del contrato de arrendamiento, únicamente resta a la presunta actora

realizar el trámite de recibir sus copias certificadas y recoger, en caso de haberlos exhibido sus documentos.

Sin embargo se puede dar el supuesto de que, una vez que ya se admitieron a trámite los medios preparatorios a juicio y que ya se notificó a la presunta parte demandada la iniciación de los mismos, así como el día y hora de la audiencia, dicha parte no comparece a la audiencia, por lo tanto no se acredita la relación contractual existente entre las partes y, no obstante lo anterior, la presunta parte actora solicita copias certificadas de los medios preparatorios a juicio y con las citadas copias presenta su demanda de controversia de arrendamiento inmobiliario ante la Oficialía de Partes Común Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, anexando a la misma como documento base de la acción las copias certificadas de los medios preparatorios a juicio; sin embargo, al remitirse dicha demanda al Juzgado de Arrendamiento Inmobiliario que por turno le corresponda y sea revisada por el personal respectivo, encontraran que del documento base de la acción, es decir, de las copias certificadas de los medios preparatorios a juicio no se desprende que la presunta demandada haya reconocido la firma del contrato, no acreditándose la relación contractual que presuntamente existe entre las partes, con lo anterior se procede a dar cuenta al Juez, el cual debido a lo anterior ordena se dicte proveído en el que se deseche la demanda y se devuelvan los documentos exhibidos a la parte actora.

Otro caso es en el que, ya admitidos los medios preparatorios a juicio y notificada la presunta demandada, la misma comparece en el local del Juzgado respectivo el día y hora de la audiencia señalada en autos y al momento de absolver las posiciones, éste no reconoce la existencia de la relación contractual que pretende acreditar la presunta actora; sin

embargo y no obstante lo antes citado, solicita las copias certificadas de dichos medios preparatorios y al igual que en el caso anterior procede a presentar su demanda de controversia de arrendamiento inmobiliario ante la referida Oficialía de Partes Común y se da el mismo resultado que en el caso mencionado en el párrafo anterior.

Como se puede apreciar de los dos últimos supuestos, en ocasiones, y no obstante que se tramitaron los medios preparatorios a juicio que se requerían para dar trámite a un juicio de controversia, en los mismos no se acredita la relación contractual existente entre las partes, por lo que no se admite a trámite la demanda que se presenta cuando se dan los casos antes referidos.

Otro supuesto que se puede presentar, es cuando en el caso de que se hayan admitido los medios preparatorios a juicio y se haya notificado a la presunta demandada, más sin embargo, no comparece a la celebración de la audiencia, pero la presunta parte actora tampoco comparece, se procede en dicha audiencia a dar vista por el término de tres días a la presunta actora para que manifieste lo que a su derecho corresponda en relación con la inasistencia de la presunta demandada, lo anterior, debido a que si no se encuentra la presunta actora el día y hora de la citada audiencia, no habría quien solicitara se le hiciera efectivo el apercibimiento contenido en el auto de admisión de los medios preparatorios a juicio a la presunta demandada. Una vez que se desahoga la vista, se procede a acordar de conformidad lo solicitado, procediendo a declarar por confesa a la presunta demandada de todas y cada una de las posiciones que se calificaron de legales; con lo que se tiene por acreditada la relación contractual que señala la presunta actora.

Ahora bien, cuando si se acredita con los medios preparatorios a juicio la celebración del contrato de arrendamiento inmobiliario, el Juez admite la demanda en la vía y forma propuesta, como lo veremos en detalle más adelante.

De lo anterior, se concluye que los medios preparatorios a juicio se tramitan para que una de las partes reconozca que tiene celebrado un contrato de arrendamiento con la otra parte, esto es, con la parte promovente de dichos medios preparatorios a juicio.

3.1.1.2. Jurisdicción voluntaria.

Por lo que respecta a la jurisdicción voluntaria, el trámite de estas, en materia de arrendamiento inmobiliario, es necesario para acreditar, como veremos en detalle posteriormente, que se ha hecho del conocimiento, generalmente del arrendatario alguna cuestión relativa al contrato. Dichas diligencias se encuentran reguladas en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de los artículos 893 al 901 bis. Respecto de estas diligencias en la materia que nos ocupa en el presente trabajo, se debe mencionar que generalmente se tramitan por el arrendador, para tres casos específicos:

a) Para hacer del conocimiento del arrendatario (notificarle), que es su deseo dar por terminado el contrato de arrendamiento inmobiliario que tienen celebrado, cuando este ya llegó a su término y toda vez que ninguna de las partes manifestó su oposición a la continuación del mismo, habiéndose vuelto un contrato por tiempo indeterminado, o bien, cuando dentro del contrato se haya establecido el término con el que se le deberá dar aviso al arrendatario de la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

b) Para comunicarle que el promovente es el nuevo propietario del bien inmueble materia del contrato de arrendamiento inmobiliario, así como el nuevo domicilio para el pago de rentas; o bien,

c) Para informarle el domicilio donde se debe realizar el pago de las rentas y en ocasiones los días en que se debe realizar dicho pago, en virtud de haberse omitido señalarlo en el contrato de arrendamiento.

No obstante lo antes señalado, se pueden presentar diversas solicitudes, las cuales el juzgador valorará y posteriormente se desechará o admitirá según sea el caso.

3.1.2. Etapa de instrucción.

3.1.2.1. Fase postulatoria.

En relación con la fase postulatoria, me parece conveniente señalar lo que el autor Cipriano Gómez Lara indica: "... El objetivo que se trata de alcanzar no es otro sino el de recoger el debate litigioso, esto es, se trata de precisar el contenido del proceso, de determinar aquello que será objeto después de la actividad probatoria y de los alegatos y, por último, objeto también de una resolución jurisdiccional definitiva, que es la sentencia..."⁶³

3.1.2.1.1. Demanda.

En la demanda en materia de arrendamiento inmobiliario y para el caso que nos ocupa en este trabajo, el actor hace valer la pretensión de declarar la terminación o bien la rescisión del contrato base de la acción;

⁶³ GÓMEZ LARA, op. cit., supra, nota 57, pág. 17.

esto mediante el juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario. Me parece pertinente delimitar las acciones en las que únicamente se puede presentar la condena del arrendatario, a la entrega del bien inmueble arrendado.

La demanda en la materia de arrendamiento inmobiliario, debe cumplir con los requisitos que para tal efecto establece el artículo 255 del Código Adjetivo Civil y además en cumplimiento al artículo 958 del citado ordenamiento, exhibir junto con la misma el contrato de arrendamiento respectivo; debiendo presentarse ante la Oficialía de Partes Común Civil y Familiar del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, para que se le asigne, según el turno que le corresponda, el juzgado en la materia de referencia al que le corresponderá el trámite de dicha controversia.

Una vez que le es asignada y es remitida al juzgado correspondiente la demanda, el juzgador procederá al estudio y análisis de la misma, para estar en aptitud de desecharla, de prevenirla o de admitirla. En el caso de que, al momento del estudio de la demanda se desprenda de la misma o del contrato base de la acción que no se cumplen con los requisitos legales a efecto de admitirla y los mismos no son subsanables, por ejemplo, cuando se demanda la terminación del contrato de arrendamiento y el mismo se encuentra vigente al momento de presentación del escrito inicial de demanda, tenemos que se debe desechar la misma, puesto que no es procedente decretar la terminación de un contrato que se encuentra vigente.

Asimismo, el Juez que corresponda puede prevenir a la actora para que subsane dentro del término de cinco días alguna omisión o aclare sus prestaciones y hechos, por mencionar algunos de los muchos casos que se

pueden presentar, por ejemplo, puede suceder que no coincida la fecha del contrato señalada en la demanda, con la que se encuentra asentada en el contrato; o cuando no se acompaña el original o copia certificada del contrato de arrendamiento, etcétera.

Por lo que respecta al supuesto en el que se deba admitir la demanda, que es el que me interesa, se procederá a dictar el auto respectivo, teniendo por acreditada la personalidad con que se ostenta el promovente, cuando no sea por su derecho, teniendo por señalado domicilio para oír y recibir notificaciones, por autorizadas a las personas que indican para los mismos efectos, teniendo por admitida a trámite la demanda en la vía de controversia de arrendamiento inmobiliario, ordenando se proceda a emplazar al o a los codemandados otorgándoles el término de cinco días a efecto de dar contestación a la demanda instaurada en su contra, dicho término podrá ampliarse, dependiendo del lugar en donde se encuentre el domicilio del demandado, además y cumpliendo con lo estipulado en el primer párrafo del artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se señalará fecha para la celebración de la audiencia de ley, misma que se fijara entre los 40 y 50 días posteriores a la fecha del auto admisorio; en caso de que se adeuden rentas, se solicitara en términos del artículo 962 del Código Adjetivo Civil se requiera al demandado acredite encontrarse al corriente en el pago de las rentas mencionadas y en caso de no hacerlo, se proceda al embargo de bienes de su propiedad suficientes a garantizar el pago de dicho monto, como se desarrollará en detalle en el siguiente punto.

3.1.2.1.2. Emplazamiento.

En cuanto a la definición del emplazamiento el autor José Ovalle

Favela refiere lo siguiente: "... la palabra emplazamiento se reserva generalmente para el acto procesal, ejecutado por el notificador (o actuario), en virtud del cual el juzgador hace del conocimiento del demandado la existencia de una demanda en su contra y del auto que la admitió, y le concede un plazo para que la conteste..."⁶⁴

Ahora bien, una vez admitida la demanda, se procede a realizar la cédula de notificación respectiva, la que debe contener en la parte superior la mención de ser cédula de notificación, posteriormente el nombre del demandado, así como su domicilio, enseguida los datos de identificación del juicio, esto es, el tipo de juicio, nombre del actor, del demandado, número de expediente, la autoridad ante la que se está tramitando, posteriormente el auto o autos que corresponda, dependiendo si tiene prevención o habilitación de días y horas hábiles en su caso y por último se debe de acompañar a la misma además de copia de dicha cédula copias de traslado, es decir, copias de la demanda inicial, escrito de desahogo de prevención si lo hubiere, así como de todos y cada uno de los documentos base de la acción, las cuales deben de estar debidamente foliadas, selladas y rubricadas, es conveniente precisar que por cada demandado se debe presentar un juego de las mencionadas copias de traslado, no obstante de que en algunos casos vivan en el mismo domicilio dos o más demandados.

Una vez elaborada la mencionada cédula de notificación se le turna al Actuario del Juzgado, mismo que deberá constituirse en el domicilio del o de los codemandados a efecto de emplazarlos a juicio, lo cual se debe realizar en términos de lo dispuesto por los artículos 116, 117 y 118 del

⁶⁴ OVALLE FAVELA, José, Derecho Procesal Civil, Ed. Oxford, México, 2001, pág. 62.

Código de Procedimientos Civiles, esto es, se deben de cumplir los requisitos legales establecidos en los referidos preceptos legales.

3.1.2.1.3. Embargo.

Por lo que se refiere al embargo autorizado conforme a lo dispuesto por el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles, que en su parte conducente señala:

“En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por 2 o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas...”

Puedo referir a este respecto que, cuando la arrendataria adeuda dos o más rentas, la parte actora (arrendador) tiene la facultad de solicitar que se requiera a su contra parte, para que, al momento de su emplazamiento, acredite estar al corriente en el pago de dichas rentas, ya sea con los recibos de pago de renta respectivos o con los escritos de consignación debidamente sellados de recibidos por la Dirección de Consignaciones Civiles del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal; cabe señalar que cuando se realiza tal solicitud al Juez ante el cual se está tramitando el juicio, éste debe cerciorarse de que se ha hecho el requerimiento del referido pago de rentas al arrendatario, así como que coincide la cantidad por la que solicita se realice el embargo con el número de meses vencidos y no pagados multiplicados por la cantidad que, de conformidad con el contrato de arrendamiento fue establecida como renta mensual; lo anterior a efecto de autorizar que en el momento

del emplazamiento y por conducto del Actuario adscrito al Juzgado que corresponda, se solicite al demandado que acredite que se encuentra al corriente en el pago de las rentas antes citadas, y como lo señala el artículo de mérito, en caso de no hacerlo, se proceda a embargar bienes de su propiedad únicamente por cuanto basten a garantizar el pago de la cantidad cuantificada en el juicio respectivo.

En caso de que el demandado no acredite que se encuentra al corriente en el pago de las rentas adeudadas, procederá el Actuario a conceder el derecho que le corresponde a la persona con quien se entiende la diligencia para que designe bienes suficientes para garantizar el monto de lo adeudado, y si se rehusare dicha persona a designarlos, tal derecho podrá ejercerlo el actor o su representante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 536 del Código de Procedimientos Civiles.

Ahora bien, en el caso de los juicios de arrendamiento inmobiliario, al momento de requerir al codemandado fiador que acredite que se encuentra al corriente en el pago de rentas, generalmente se embarga el bien inmueble en donde se está emplazando mismo que es propiedad del fiador y el cual se señaló como garantía en el contrato para el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, por lo tanto en algunos casos en la diligencia de mérito la parte actora o quien sus derechos represente solicita que se gire el oficio correspondiente al Registro Público de la Propiedad y del Comercio de esta Ciudad para que se proceda a inscribir el embargo trabado sobre el inmueble de referencia, mismo al que se deben de anexar copias certificadas por duplicado de la diligencia de embargo.

En caso de que efectivamente, al momento del emplazamiento acredite el arrendatario ahora demandado que se encuentra al corriente en el pago de las rentas y de conformidad con lo estipulado en el segundo párrafo del artículo 962 que señala:

“En el caso de que la (sic) contestar la demanda, se acredite que se encuentra al corriente en dichos pagos, el Juez concluirá el juicio.”

Consecuentemente y una vez que de la razón del fedatario público se desprenda lo anterior, el Juez dará por terminado el juicio, por lo que se ordenará la devolución de los documentos a la parte actora. Esto en el caso de haber tramitado juicio de rescisión del contrato de arrendamiento conforme a la fracción I del artículo 2489 del Código Civil para el Distrito Federal.

3.1.2.1.4. Contestación a la demanda.

Por lo que se refiere a la contestación a la demanda, el segundo párrafo del artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles nos indica que el demandado tiene cinco días hábiles, tanto para contestar la demanda instaurada en su contra, como para formular, en su caso, la reconvencción respectiva.

Es importante precisar que el demandado, al momento de dar contestación a la demanda instaurada en su contra, puede asumir diversas actitudes, al respecto de las cuales el autor José Ovalle Favela nos dice:

“...al contestar la demanda, el demandado puede:

1. Aceptar las pretensiones del actor (allanamiento).
2. Reconocer que los hechos afirmados por el actor en la demanda son

ciertos (confesión).

3. Admitir la aplicabilidad de los preceptos jurídicos invocados como fundamentos de la demanda (reconocimiento).

4. Pedir que el proceso se haga del conocimiento de alguna otra persona, para que también se le de la oportunidad de defender el derecho controvertido y para que, en todo caso, la sentencia que llegue a dictarse en tal proceso también se le pueda aplicar (denuncia).

5. Negar que los hechos afirmados por el actor, en su demanda, sean ciertos o decir que los ignora por no ser propios (negación de los hechos).

6. Negar que el demandante tenga derecho a las prestaciones que reclama en su demanda (negación del derecho).

7. Oponerse al proceso mismo, aduciendo la ausencia o el incumplimiento de presupuestos procesales (excepciones procesales).

8. Oponerse al reconocimiento por parte del juez, de los derechos alegados por la parte actora, afirmando, en contra de las pretensiones de esta, la existencia de hechos extintivos, modificativos o impeditivos de la relación jurídica material invocada por el demandante (excepción sustanciales).

9. Formular nuevas pretensiones en contra de la parte actora, aprovechando la relación procesal que ya se ha establecido (reconvención o contrademanda)".⁶⁵

Respecto al allanamiento, el autor Cipriano Gómez Lara precisa: "El allanamiento es, según lo ha explicado claramente Alcalá-Zamora, una figura autocompositiva unilateral de solución de los litigios. El allanamiento como forma autocompositiva se caracteriza porque la parte resistente del litigio despliega una actividad tendiente a resolver su conflicto... el allanamiento implica una actividad que realiza el demandado en el proceso, actividad por la cual da solución al conflicto en el que era parte resistente y se convierte en parte sometida..."⁶⁶ De lo anterior se desprende

⁶⁵ OVALLE, op. cit., supra, nota 60, págs. 71 y 72.

⁶⁶ GÓMEZ, op. cit., supra, nota 57, pág. 51.

que la figura del allanamiento es una de las formas primordiales de solucionar las controversias, puesto que, como nos señala el autor en cita, la actividad que desarrolla el demandado es tendiente a la solución del conflicto, como consecuencia de que se aceptan las pretensiones del actor.

En el caso de que el demandado se allane en un juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario, tenemos que, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 471 del Código Adjetivo Civil, cuando el demandado se allana totalmente a la demanda, el Juez citara para dictar la sentencia definitiva que corresponda. Asimismo y conforme a lo establecido por los artículos 404 y 517 último párrafo del ordenamiento legal en cita, cuando el arrendatario, al momento de contestar la demanda se allana a la misma y este se mantenga al corriente en el pago de las rentas, el Juez le concederá un plazo de nueve meses para la desocupación del inmueble. En el supuesto de que la demanda se base únicamente en el pago de las rentas, este beneficio será de seis meses, siempre y cuando exhiba dicho arrendatario las rentas adeudadas y se mantenga al corriente en el pago de estas.

Ahora bien, por lo que hace a la confesión tenemos que, como nos señala el autor José Ovalle Favela⁶⁷ cuando el demandado al dar contestación a la demanda reconoce los hechos afirmados por el actor se da la confesión; en el caso del reconocimiento, tenemos que este se da en los casos de allanamiento y de confesión, debido a que el demandado admite la aplicabilidad de los artículos en los que se funda la demanda del actor.

⁶⁷ OVALLE, op. cit., supra, nota 60, pág. 71.

También se puede dar el supuesto en el que el demandado, al contestar la demanda solicite que se haga sabedora a otra persona de dicho juicio, para que se le de la oportunidad de defender sus derechos y para que la sentencia que se llegare a dictar le pare perjuicio. El demandado puede igualmente al dar contestación a la demanda negar los hechos y el derecho que aduzca el actor.

Por lo que se refiere a la oposición de excepciones y defensas el autor Cipriano Gómez Lara nos dice: "Esta actitud de oposición de defensas y excepciones por parte del demandado es seguramente la más importante y la que merece mayor atención en el estudio. El demandado 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 él considere que no es correcto, que no es válido, de la integración de la relación procesal..."⁶⁸ El tema de las excepciones y defensas es muy amplio, por lo que únicamente se hace mención como una de las actitudes que puede adoptar el demandado al contestar la demanda instaurada en su contra.

3.1.2.1.5. Reconvención.

Ahora bien, si se interpone y admite la reconvención hecha valer por el demandado o actor en dicha reconvención, se le otorgará a la parte actora o demandada en la reconvención, el término de cinco días hábiles para dar contestación a la misma, de conformidad con lo que dispone el artículo 959 del Código Adjetivo Civil, debiendo oponer las excepciones que estime pertinentes, con las cuales también se le dará vista a la parte

⁶⁸ GÓMEZ, op. cit., supra, nota 57, pág. 52.

actora reconvencionista por tres días para que manifieste lo que conforme a derecho le convenga. En cuanto a la reconvención el autor Cipriano Gómez Lara indica:

“La reconvención o contrademanda es la oportunidad para el demandado de plantear una nueva pretensión suya en el proceso en contra del actor inicial. La reconvención no es una defensa; como actitud del demandado significa que éste no sólo se limita a oponerse a la pretensión del actor, sino que también asume una posición de ataque... La reconvención se conoce también como contrademanda o mutua petición. Por la reconvención se está introduciendo una nueva cuestión litigiosa en un proceso preexistente. Por lo mismo, a través de ese proceso se van a resolver dos litigios distintos, dos conflictos de intereses diversos. Uno, el primero, que es aquél a que ha dado lugar la demanda inicial que ha planteado el actor en el proceso; y el otro, el segundo, el litigio que ha dado lugar la demanda reconvenicional planteada por el demandado contra el actor inicial del proceso... ¿cuál es la finalidad que se persigue con la reconvención? Básicamente alcanzar dos objetivos: ahorrar actividad procesal, en la medida en que dos litigios distintos se resuelvan a lo largo, a través de un mismo cauce procesal y, segundo, evitar sentencias contradictorias en los asuntos que tengan entre sí conexidad...”⁶⁹

En base a lo antes referido, se concluye que la reconvención se da cuando el demandado, al contestar la demanda, solicita del actor diversas pretensiones, por eso se le llama también contra demanda. Enfocándome a la materia de arrendamiento, es conveniente señalar que entre otros casos, se interponen reconveniciones solicitando lo siguiente: la entrega de recibos de renta, por ya haberse pagado las que indican; el otorgamiento y firma del contrato de compraventa, por haberse

⁶⁹ Idem, págs. 63 y 64.

celebrado el contrato de arrendamiento con opción a compra venta; la prórroga del contrato de arrendamiento; la nulidad de algunas cláusulas del contrato o bien la nulidad del contrato de arrendamiento base de la acción.

3.1.2.1.6. Rebeldía.

También se puede dar el caso de que el demandado no conteste la demanda, a este respecto, el autor José Ovalle Favela precisa: "...se denomina rebeldía o contumacia a la falta de comparecencia de una de las partes o de ambas respecto de un acto procesal determinado o en relación con todo el juicio...".⁷⁰ Ahora bien, el autor Cipriano Gómez Lara nos dice:

"...Se llama rebeldía o contumacia a la situación producida por no realizar el acto en que consiste la carga procesal. Se ha definido a la rebeldía como el hecho de no desembarazarse de una carga procesal. ... es la actitud de las partes consistente en no realizar un acto procesal respecto del cual existe la carga. La rebeldía o contumacia se produce tanto por el actor como por el demandado al no efectuar actos procesales para los que la ley ha concedido oportunidades limitadas en el tiempo, medidas en plazos y términos."⁷¹

El referido autor Cipriano Gómez Lara, indica cuáles son las consecuencias que produce la declaración de rebeldía, siendo estas las siguientes:

"...a) no se volverá a practicar diligencia alguna en su busca y las siguientes notificaciones se le harán exclusivamente a través del Boletín Judicial; b) se producirá la confesión ficta de los hechos de la demanda,

⁷⁰ Idem, pág. 106.

excepto en asuntos de relaciones familiares, del estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos; c) se seguirá el juicio de ahí en adelante mediante las reglas especiales del llamado juicio en rebeldía; d) se podrá ordenar, si así lo solicitare la parte contraria, la retención de los bienes muebles y el embargo de los bienes inmuebles del deudor..."⁷²

Se precisa que es común que en materia de arrendamiento inmobiliario se tramiten juicios en rebeldía del demandado, o bien de alguno de los codemandados, puesto que puede suceder que conteste la demanda el fiador y el arrendatario no lo haga o viceversa. Cuando se da el supuesto en mención, el juicio se termina en menos tiempo, debido a que, cuando hay contestación a la demanda y en su caso reconvención, puede ocurrir que al ofrecer pruebas la demandada es más factible que se lleve más tiempo el procedimiento, por ejemplo, en el caso de que debido al desahogo de una prueba pericial los peritajes sean contradictorios, y el Juez nombre perito tercero en discordia, necesariamente se necesita de mayor tiempo a efecto de poder desahogar dicha prueba, puesto que implica una junta de peritos.

En cambio, cuando se tramita el juicio en rebeldía del demandado o de los codemandados, se desahogan la totalidad de las pruebas en la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia señalada en el auto admisorio de demanda, en consecuencia el Juez procede a citar los autos para dictar la sentencia definitiva que en derecho proceda. Puede suceder que, no obstante que el demandado presenta su escrito de contestación a la demanda, lo hace de manera extemporánea, en tal

⁷¹ Idem, pág. 68.

⁷² Idem, pág. 69.

virtud, en el auto que le recae a dicho escrito, se le tiene por señalado el domicilio para oír y recibir notificaciones, así como por autorizadas a las personas que indica para los mismos efectos, sin embargo, no se le tiene por contestada la demanda, en virtud de que la misma fue presentada extemporáneamente.

3.1.2.2. Fase probatoria.

La fase probatoria dentro del proceso considero que es la más importante, puesto que es en base a las pruebas que el juzgador determinará la procedencia o improcedencia de las pretensiones del actor o del demandado en caso de reconvención. El autor Cipriano Gómez Lara refiere al respecto:

“...La necesidad de esta fase radica en el hecho de que el juzgador solamente tiene hasta la fase postulatoria un conocimiento parcial y subjetivo de cada una de las posiciones de las partes contrapuestas en el proceso. Esto es, el juzgador solamente conoce la opinión personal respecto al litigio que le presentan tanto el actor como el demandado. Por ello, es indispensable, e imprescindible que el juzgador se allegue un conocimiento objetivo sobre la controversia de intereses. Este conocimiento lo obtendrá el juez mediante la actividad probatoria que se desenvuelve en la fase que hemos llamado probatoria... El juzgador va a recibir de las partes los medios de prueba que apoyen, que apuntalen, que sostengan sus respectivas posiciones contrapuestas.”⁷³

En cuanto a la fase probatoria en el juicio de arrendamiento inmobiliario, el Juzgador debe practicar los actos correspondientes para efectos de que pueda constatar los hechos materia de la controversia; por ejemplo, en el caso de un juicio cuya pretensión es la de que se declare la

⁷³ Idem, págs. 17 y 18.

rescisión del contrato de arrendamiento inmobiliario, por incumplimiento en el pago de las rentas en los términos convenidos, el Juez a través de los medios de prueba aportados por las partes, deberá constatar si es o no procedente dicha pretensión.

En la materia de arrendamiento y de conformidad con lo que establece el segundo párrafo del artículo 958 del Código Adjetivo Civil, las pruebas las debe ofrecer el actor desde la demanda inicial, sin embargo, se reserva de proveer respecto de las mismas hasta el momento procesal oportuno; por lo que hace al demandado éste debe de ofrecer sus pruebas en su escrito de contestación a la demanda, esto, salvo los casos en que existan pruebas supervenientes, haciendo únicamente la mención a este respecto; ahora bien, una vez que se emplaza al demandado y dicha parte contesta la demanda y no se interpone reconvencción, en el auto que recae a dicha contestación se procede a proveer respecto de las pruebas ofrecidas por las partes, procediendo el Juez a admitir y a desechar las que considere pertinentes. En el caso de que haya reconvencción, se procede a proveer respecto de las pruebas una vez que ha transcurrido el término de cinco días hábiles concedido a la demandada reconvenccionista a efecto de dar contestación a la misma.

3.1.2.2.1. Ofrecimiento.

En cuanto al ofrecimiento de pruebas en el juicio de arrendamiento inmobiliario, es conveniente citar el segundo párrafo del artículo 958 del Código Adjetivo Civil que establece:

“En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no

tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código...”

A este respecto, el autor Cipriano Gómez Lara señala: “El primer momento de la fase probatoria es el ofrecimiento. En él, las partes ofrecen al tribunal, al órgano jurisdiccional, los diversos medios de prueba con los que suponen que llegarán a constatar o a corroborar lo que han planteado en la fase postulatoria... Las partes han de relacionar los medios de prueba que ofrecen con cada uno de los hechos que han invocado en la fase postulatoria.”⁷⁴

3.1.2.2.2. Admisión.

La admisión de las pruebas la debe realizar el Juez en el mismo auto en el que se tenga por contestada la demanda, o en su caso, la reconvencción, o bien una vez que hayan transcurrido los plazos para ello, según lo dispone el tercer párrafo del artículo 959 del Código Adjetivo Civil, el cual nos dice:

“... Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el juez en el mismo auto admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y desechará las que no cumplan con las condiciones apuntadas en el Capítulo III, (sic) del Título Sexto de éste Código, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley,...”

En dicho auto admisorio de pruebas señalará el Juez, qué medios probatorios admite y cuales no, expresando las razones por las cuales no se admitieron determinadas pruebas, asimismo debe especificar cual debe ser la preparación para cada una de las pruebas admitidas.

3.1.2.2.3. Preparación.

En cuanto a la preparación de las pruebas, y como lo establece el tercer párrafo del artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles antes citado, la debe fijar el Juez en el auto admisorio de pruebas. Ahora señalaremos algunas de las pruebas que se ofrecen en los juicios de arrendamiento inmobiliario y que no requieren de ninguna preparación a efecto de desahogarse en la audiencia de ley, siendo estas: Las documentales tanto privadas como públicas que obren en autos, la instrumental de actuaciones y la presuncional tanto legal como humana; por lo que se refiere a las que requieren preparación y que se ofrecen en las controversias del arrendamiento inmobiliario, estas son: La confesional, la cual una vez que es admitida por el Juez se ordenará se cite personalmente a la parte actora, a la parte demandada o a las codemandadas, según sea el caso, para efecto de que comparezcan al local del juzgado respectivo a absolver las posiciones que se califiquen de legales, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 310 al 326 del Código de Procedimientos Civiles.

Otra de las pruebas que requieren de preparación es la prueba pericial; por lo que hace a esta prueba el autor José Ovalle Favela precisa:

“... la preparación del juzgador, el cual sólo es o debe ser un perito en derecho, no puede alcanzar todos los ámbitos del conocimiento científico y de la técnica, y, sin embargo, en ocasiones aquél debe resolver conflictos que presentan aspectos complejos, los cuales requieren de esos conocimientos. En estos casos es cuando el juzgador debe ser auxiliado por los peritos... De acuerdo con el artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles... la prueba pericial sólo es admisible cuando se

⁷⁴ Idem, pág. 18.

requieran conocimientos especiales en alguna ciencia, arte, técnica, oficio o industria, pero no cuando se trate de conocimientos generales..."⁷⁵

Esta prueba pericial se ofrece cuando se objeta algún documento o cuando se impugna de falso, en las controversias de arrendamiento podemos citar que el documento a que nos referimos con anterioridad no siempre es el contrato fundatorio de la acción, por ejemplo, también puede ofrecerse respecto de las firmas contenidas en recibos de pago de renta; la anterior preparación se realiza conforme lo disponen los artículos 346 a 353 del Código de Procedimientos Civiles.

En el caso de la prueba testimonial, esta la ofrece generalmente el arrendador para acreditar con los testigos, que ha hecho el requerimiento de pago de rentas correspondiente al arrendatario. Tratándose de esta prueba se pueden dar dos supuestos: Primeramente, que el arrendador se comprometa a presentar a los testigos el día de la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia; y el segundo, cuando el oferente del medio de prueba manifieste al Juzgador, bajo protesta de decir verdad, que tiene imposibilidad de presentar a los testigos, por lo que solicita que el Juez ordene que sean citados por conducto del juzgado; además deberá el oferente de expresar las causas de su imposibilidad para presentarlos al juzgado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 357 del Código Adjetivo Civil.

En el citado artículo también se establece que el Juez, en caso de que lo estime pertinente citará a los testigos, apercibiéndolos, que de no comparecer sin justa causa, o se negaren a declarar se les aplicará una multa o arresto hasta por treinta y seis horas. Además, en caso de que el

⁷⁵ OVALLE, op. cit., supra, nota 60, pág. 162.

domicilio señalado por el oferente de alguno de los testigos resulte inexacto o se compruebe que únicamente se solicitó su citación a efecto de retardar el procedimiento, se le impondrá al oferente una sanción pecuniaria, según lo establece el cuarto párrafo del artículo 357 del Código de Procedimientos Civiles.

Puede darse el supuesto de que el demandado arrendatario ofrezca la inspección judicial a efecto de que conste en autos en que estado se encuentra la localidad arrendada, en estos casos no se admite dicha prueba, en virtud de que al Juez no le consta como se encontraba la localidad arrendada al momento de la celebración del contrato de arrendamiento, es decir al momento en que le fue entregada al arrendatario.

Es conveniente mencionar que según lo estipula el artículo 960 del ordenamiento legal en cita, la preparación de las pruebas queda a cargo de las partes; por lo que si no se encuentran debidamente preparadas para su desahogo el día y hora de la audiencia de ley, serán declaradas desiertas por causas imputables al oferente.

3.1.2.2.4. Desahogo.

Por lo que se refiere al desahogo de las pruebas, el autor José Ovalle Favela indica:

“De acuerdo con el art. 299, la recepción y desahogo de las pruebas sólo puede llevarse a cabo en forma oral, a través de una audiencia, a la que debe citarse a las partes... La audiencia debe celebrarse con las pruebas que estén preparadas, dejándose a salvo el derecho de que se designe nuevo día y hora para recibir las pendientes, para lo cual se debe señalar la fecha de continuación de la audiencia... Constituido el tribunal en

audiencia pública el día y la hora señalados al efecto, serán llamadas por el secretario las partes, los peritos, testigos y demás personas que deban intervenir y se determinará quiénes deben permanecer en el salón y quiénes en lugar separado para ser introducidos en su oportunidad. La audiencia se celebrará concurran o no las partes y estén o no presentes los testigos y peritos y los abogados (art. 387). Las pruebas ya preparadas se recibirán... De esta audiencia... el secretario debe levantar acta circunstanciada... El juzgador se encuentra facultado para dirigir los debates previniendo a las partes se previniendo a las partes se concreten exclusivamente a los puntos controvertidos, evitando disgresiones..." ⁷⁶

El desahogo de las pruebas en el juicio de arrendamiento inmobiliario se realizará durante la audiencia de ley, las reglas para el desarrollo de dicha audiencia las señala el artículo 961 del Código Procesal Civil, mismo que precisa:

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

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

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

⁷⁶ Idem, pág. 140.

3.1.2.3. Fase preconclusiva.

3.1.2.3.1. Alegatos.

Respecto a los alegatos se menciona que, una vez que han sido desahogados todos los medios de prueba admitidos, dentro de la audiencia de ley, las partes tienen el derecho de realizar los alegatos correspondientes, los autores Héctor Fix-Zamudio y José Ovalle Favela nos dicen: "...La tercera etapa del proceso es la de alegatos o de conclusiones, y en ella las partes expresan las argumentaciones tendientes a demostrar que han quedado probados los hechos en que fundaron sus respectivas pretensiones y excepciones y que resultan aplicables los preceptos jurídicos invocados en apoyo de dichas pretensiones y excepciones."⁷⁷

Ahora bien, el autor José Ovalle Favela en su libro Derecho Procesal Civil comenta:

"Los alegatos son las argumentaciones que expresan las partes, una vez realizadas las fases expositiva y probatoria, para 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, con la finalidad de que aquél estime fundadas sus respectivas pretensiones y excepciones, al pronunciar la sentencia definitiva.... Los alegatos se pueden expresar en forma oral o escrita."⁷⁸

En conclusión, los alegatos son las apreciaciones subjetivas que realizan las partes, en base a sus medios probatorios, para tratar de convencer al Juzgador, de que cada uno tiene la razón o le asiste la razón en relación con la pretensión o excepción que hicieron valer. Dichos

⁷⁷ Idem, pág. 60.

⁷⁸ Idem, pág. 179.

alegatos se deben realizar en la audiencia de desahogo de pruebas, en la etapa correspondiente a los alegatos. En la práctica se observa que las partes no realizan sus alegatos de forma verbal.

3.1.2.3.2. Conclusiones de alegatos.

Las conclusiones de alegatos se deben de realizar por escrito, dentro de la audiencia de ley y en éstas las partes harán del conocimiento del Juzgador que cada parte, según sea al caso, tiene la razón, por lo que deberá de condenarse o absolverse, según se trate del actor o del demandado. Es conveniente mencionar que no es requisito la presentación de las conclusiones dentro del juicio de arrendamiento inmobiliario.

3.1.2.3.3. Citación a sentencia.

En relación a la citación a sentencia el autor José Ovalle Favela señala: "La citación para sentencia es el acto procesal en virtud del cual el juzgador, una vez formulados los alegatos o concluida la oportunidad procesal para hacerlo, da por terminada la actividad de las partes en el juicio y les comunica que procederá a dictar sentencia."⁷⁹ Una vez que se han desahogado todos y cada uno de los medios de prueba ofrecidos por las partes, y formulados los alegatos o presentadas las conclusiones de los mismos, se cierra la instrucción, por lo que ya no se pueden aportar por las partes medios de prueba; asimismo tampoco se puede formular recusación en contra del Juez, salvo que dicho Juzgador cambiare después que se haya citado a sentencia. Con la citación a sentencia el Juez hace del conocimiento de las partes que emitirá la sentencia que en derecho proceda.

⁷⁹ Idem, pág, 182.

3.1.2.4. Juicio.

En cuanto se refiere al juicio, el autor Cipriano Gómez Lara precisa: "... Esta segunda etapa del proceso es aquella en la que solamente se desenvuelve una actividad por parte del órgano jurisdiccional, etapa en la que el juzgador o los juzgadores, si se trata de un órgano jurisdiccional colegiado, emiten, dictan o pronuncian la sentencia jurisdiccional definitiva que viene a terminar el proceso y a resolver la contienda, en el conflicto de intereses..."⁸⁰

Como conclusión del presente capítulo señalo que, el estudio del procedimiento en materia de arrendamiento inmobiliario fue muy interesante y de gran ayuda para establecer el trámite que, en términos generales debe tener un juicio en esta materia, a efecto de que a través de la concatenación de las etapas procesales respectivas se llegue al objetivo o finalidad del mismo, esto es la de obtener una sentencia definitiva condenatoria, en este caso, en la que se ordene al demandado la desocupación y entrega de la localidad arrendada a la parte arrendadora.

En consecuencia de lo señalado en el párrafo que antecede, procederemos en el siguiente capítulo al estudio de la sentencia definitiva a partir de su concepto continuando con sus requisitos, clases, partes y efectos de la misma así como sus características dentro de la materia de arrendamiento inmobiliario.

⁸⁰ Idem, pág. 20.

4. SENTENCIA.

4.1. Concepto.

Para iniciar con este punto tan primordial para este trabajo, en virtud de ser necesaria la emisión de una sentencia definitiva en la que se condene a la desocupación y entrega de la localidad arrendada al arrendador, para llegar a la hipótesis que refiere esta tesis, empezaremos con señalar que únicamente me referiré a la sentencia de fondo, esto es, a la sentencia definitiva que dicta un órgano jurisdiccional dentro de un proceso, lo anterior en virtud de que como sabemos, también pueden existir dentro de dicho proceso sentencias interlocutorias, las cuales únicamente vienen a resolver una cuestión procesal y pueden ser diversas, como por ejemplo la interlocutoria que resuelve los incidentes de nulidad de actuaciones, de liquidación de rentas, de liquidación de gastos y costas, o la que resuelva un incidente de reposición de autos, entre otras.

Es conveniente primeramente manifestar que la sentencia definitiva es una resolución judicial, y que el autor Eduardo Pallares, citando a Guasp, indica que las resoluciones judiciales son "todas las declaraciones de voluntad producidas por el juez o colegio judicial, que tienden a ejercer sobre el proceso una influencia directa e inmediata."⁸¹.

Por lo que hace a nuestra legislación tenemos que es el artículo 79 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el que nos refiere que la sentencia es una resolución judicial, mismo que en su parte conducente dice:

⁸¹ PALLARES, Eduardo, Diccionario de Derecho Procesal Civil, Ed. Porrúa, México, 1977, Pág. 709.

“Artículo 79. Las resoluciones son:

I...

VI Sentencias definitivas.”

Ahora bien, citare el concepto de sentencia que nos da el autor José Becerra Bautista y nos dice: “La palabra sentencia significa, en términos generales, la resolución del órgano jurisdiccional que resuelve una controversia entre partes, con fuerza vinculativa para éstas. Etimológicamente sentencia viene de sentire, ya que el juez declara lo que siente.”⁸²

En relación con la significación gramatical de la palabra sentencia, el autor Carlos Arellano García nos indica:

“La palabra ‘sentencia’ tiene su origen en el vocablo latino ‘sententia’ que significa decisión del juez o del árbitro, en su acepción forense... A su vez, la palabra sentencia, aplicada a la actuación final del juez en un proceso resuelto por él, se origina del verbo latino ‘sentire, sintiendo’, porque el juzgador decide el problema controvertido que le ha sido sometido conforme a lo que él siente de lo actuado ante él. Por tanto, la significación gramatical de la sentencia se refiere al acto culminante dentro del proceso, cuando al juzgador, después de haber conocido de los hechos controvertidos, de las pruebas aportadas por las partes y de las conclusiones o alegatos que ellas han formulado, se forma un criterio y produce un fallo en el que, en ejercicio de la función jurisdiccional, decide lo que, en su concepto, y conforme a derecho, es procedente.”⁸³

Asimismo, el autor Rafael de Pina refiere: “La sentencia debe ser considerada como el fin normal del proceso. Toda la actividad de las

⁸² BECERRA BAUTISTA, José, Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil, Ed. Cárdenas, México, 1985, Pág. 191.

⁸³ ARELLANO GARCÍA, Carlos, Derecho Procesal Civil, Ed. Porrúa, México, 1998, Pág. 439.

partes y del órgano jurisdiccional se encamina, prácticamente, a este resultado, que constituye su meta. La denominación de sentencia debiera reservarse para designar, únicamente, a la resolución judicial en virtud de la cual el órgano jurisdiccional competente, aplicando las normas al caso concreto, decide la cuestión planteada por las partes... En la realidad legal, sin embargo, la denominación de sentencia se aplica también a resoluciones que no revisten este carácter.”⁸⁴ El autor José Chiovenda nos dice: “La sentencia de fondo es la resolución del juez que estima o rechaza la demanda del actor dirigida a obtener la declaración de la existencia de una voluntad de ley que le garantice un bien, o de la existencia de una voluntad de ley que lo garantice al demandado.”⁸⁵

El autor José Becerra Bautista, nos da una definición de sentencia definitiva de primera instancia y nos dice: “Para nosotros, sentencia definitiva de primera instancia es la resolución formal vinculativa para las partes que pronuncia un tribunal de primer grado, al agotarse el procedimiento, dirimiendo los problemas adjetivos y substantivos por ellas controvertidos...”⁸⁶ Por lo que no obstante que la sentencia definitiva es una resolución judicial, considero que es la más importante de todas, puesto que en ella se resuelven los litigios, señalando dentro de los mismos si se condena, se absuelve o se dejan a salvo los derechos de las partes.

En conclusión precisare que, a mi consideración, la sentencia definitiva es la resolución judicial que dicta el órgano jurisdiccional, a través de la cual y una vez que dicho órgano realizó una valoración de las

⁸⁴ DE PINA, Rafael, CASTILLO LARRAÑAGA, José, Instituciones de Derecho Procesal Civil, Ed. Porrúa, México, 1990, Pág. 323.

⁸⁵ CHIOVENDA, José, Principios de Derecho Procesal Civil, Instituto Editorial Reus, Madrid, España, 1922, Pág. 177.

⁸⁶ BECERRA BAUTISTA, José, El Proceso Civil en México, Ed. Porrúa, México, 2000, Pág. 179.

pruebas aportadas por las partes, así como los hechos en que el actor fundó sus pretensiones y los hechos en que el demandado basó sus excepciones, decide cuál de las dos partes acreditó su dicho y en consecuencia, en el caso que nos ocupa en materia de arrendamiento, haya sido el arrendador el que acreditó sus pretensiones, se resuelve por el Juez que el arrendatario le debe de entregar vacía y desocupada la localidad arrendada, dentro del término de cinco días contados a partir de que haya causado ejecutoria la sentencia definitiva de mérito.

A continuación insertaré la parte conducente de una sentencia definitiva dictada en materia de arrendamiento inmobiliario, en un caso práctico; (se precisa que se cambiaron los nombres de las partes así como el domicilio de la localidad arrendada para resguardar su privacidad) en el supuesto en el que se condena a la demandada a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, lo anterior con la finalidad de señalar de manera concreta cómo se pronuncia dicha resolución, toda vez que este tipo de sentencia es la que se debe tener a efecto de proceder, en caso de oposición de la demandada a la citada desocupación y entrega a su lanzamiento del inmueble materia de la litis:

“En México, Distrito Federal, a doce de enero del dos mil nueve.
 V I S T O S los autos del juicio **Controversia de Arrendamiento, Inmobiliario Rescisión de Contrato** promovido por **ECHEVERRÍA MIJARES JUAN**, en contra de **GUILLERMO MEJIA ROBLES y LUIS MEJIA MEJIA**, expediente número **399/2008** a fin de resolver en **DEFINITIVA** y; ...

C O N S I D E R A N D O :

... IV.- En cuanto al segundo elemento de la pretensión de rescisión que se intenta y que la parte actora hace consistir en la actualización de la causal contemplada en la ley y que se refiere a la falta de pago de la renta en la

forma y tiempo pactados en el básico de la acción, pues argumenta que los codemandados se abstuvieron de cubrir las rentas correspondientes a los meses transcurridos de agosto de dos mil siete a abril de dos mil ocho, es de afirmar que atendiendo al resultado de la valoración de las pruebas aportadas por las partes, que se realizó de conformidad con lo estipulado en el artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles, así como con lo dispuesto en el artículo 1891 del Código Civil, que señala que “la prueba del pago incumbe al que pretende haberlo hecho”, se concluye que en el caso concreto se actualizó la causal de rescisión invocada por la actora, toda vez que correspondía a los codemandados, acreditar encontrarse al corriente en el pago de las pensiones rentísticas convenidas en el acuerdo de voluntades que nos ocupa, carga procesal que incumplieron toda vez que en el caso concreto, habiendo pactado las partes en este juicio que la renta sería pagada en el domicilio del arrendador, el cual se ubica en calle Montes número 38, Colonia las Águilas, Código Postal 01710 de esta Ciudad de México, Distrito Federal, esto en términos de la cláusula primera, del básico de la acción, en tal virtud, correspondía a los codemandados acreditar que se encontraban al corriente en el pago de la obligación rentística a su cargo derivada del acuerdo de voluntades materia de esta controversia, lo cual no sucedió en la especie, pues al abstenerse de dar contestación a la demanda instaurada en su contra, se les tuvo por presuntamente confesos de los hechos de la misma, por lo que se desprende que efectivamente, **GUILLERMO MEJIA ROBLES y LUIS MEJIA MEJIA**, adeudan a **ECHEVERRÍA MIJARES JUAN**, las rentas correspondientes a los meses de agosto de dos mil siete a abril de dos mil ocho, siendo así que se actualizó la causal de rescisión prevista en la fracción I del artículo 2489 del Código Civil, consistente en la falta de pago de la renta en los términos convenidos por las partes, por lo que es procedente conforme a derecho declarar rescindido el contrato de arrendamiento de fecha primero de febrero de dos mil seis; celebrado por **ECHEVERRÍA MIJARES JUAN**, como arrendador, **GUILLERMO MEJIA ROBLES**, como arrendatario e **LUIS MEJIA MEJIA**, como fiador, respecto del Local 3 de la Casa marcada con el número 112 de la Calle de Lucio González de la Colonia Juárez, Delegación Cuauhtemoc, Código Postal 06600, de esta Ciudad de México, Distrito Federal, en consecuencia, es procedente condenar al

codemandado **GUILLERMO MEJIA ROBLES**, a desocupar y entregar al actor o a quien sus derechos represente, el Local 3 de la Casa marcada con el número 112 de la Calle de Lucio González de la Colonia Juárez, Delegación Cuauhtemoc, Código Postal 06600, de esta Ciudad de México, Distrito Federal, lo que deberá hacer en el término de CINCO DÍAS contados a partir de que la presente resolución sea legalmente ejecutable, apercibido que de no hacerlo en forma voluntaria será lanzado a su costa. -----

... RESUELVE

PRIMERO.- Ha sido procedente la vía intentada en la cual la parte actora **ECHEVERRÍA MIJARES JUAN**, acreditó los hechos en que fundó sus pretensiones y **GUILLERMO MEJIA ROBLES** y **LUIS MEJIA MEJIA**, se constituyeron en rebeldía en consecuencia, -----

SEGUNDO.- Se declara rescindido el contrato de arrendamiento de fecha primero de febrero de dos mil seis; celebrado por **ECHEVERRÍA MIJARES JUAN**, como arrendador, **GUILLERMO MEJIA ROBLES**, como arrendatario e **LUIS MEJIA MEJIA**, como fiador, respecto del Local 3 de la Casa marcada con el número 112 de la Calle de Lucio González de la Colonia Juárez, Delegación Cuauhtemoc, Código Postal 06600, de esta Ciudad de México, Distrito Federal, lo anterior en mérito de lo expuesto en el considerando IV, del presente fallo. -----

TERCERO.- Se condena a **GUILLERMO MEJIA ROBLES**, a desocupar y entregar al actor **ECHEVERRÍA MIJARES JUAN**, o a quien sus derechos represente, el Local 3 de la Casa marcada con el número 112 de la Calle de Lucio González de la Colonia Juárez, Delegación Cuauhtemoc, Código Postal 06600, de esta Ciudad de México, lo que deberá hacer en el término de CINCO DÍAS contados a partir de que la presente resolución sea legalmente ejecutable, apercibido que de no hacerlo en forma

voluntaria será lanzado a su costa, lo anterior en mérito de lo expuesto por el Considerando IV, del presente fallo..."⁸⁷

4.2. Requisitos.

4.2.1. Formales o externos.

En cuanto a los requisitos formales de las sentencias, de conformidad con el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal tenemos los siguientes:

- a) Deben estar redactadas en español. (Artículo 56 fracción I)
- b) Tener la indicación del lugar, fecha y juez o tribunal que la emita, los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litigan y el objeto del pleito (Artículo 86)
- c) Las fechas y cantidades deben ser escritas con letra (Art. 56 fracción III)
- d) No deben contener raspaduras ni enmendaduras (Art. 56 fracción III)
- e) Deben estar autorizadas, con la firma entera del Juez o Magistrado y Secretarios que dictaron la sentencia (art. 80).

En cuanto a estos requisitos, el autor José Ovalle Favela precisa: "Los requisitos externos o formales son las exigencias que establecen las leyes sobre la forma que debe revestir la sentencia. Se refieren a la sentencia como documento."⁸⁸ Asimismo, los autores Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga indican: "Tradicionalmente se ha venido exigiendo para la redacción de las sentencias (y aun para los autos) determinados requisitos

⁸⁷ Sentencia definitiva tomada de un caso práctico, de la cual se cambiaron tanto los nombres de las partes así como el domicilio de la localidad arrendada y el número de expediente para resguardar su privacidad.

⁸⁸ OVALLE, op. cit., supra, nota 60, pág. 204.

formales, no dejando la estructura de ellas al arbitrio del juez. Aunque el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ha suprimido las antiguas fórmulas de las sentencias, no ha eliminado totalmente los requisitos formales de esta resolución.”⁸⁹

Respecto a los requisitos formales o externos de las sentencias, se precisa, que estos son básicos en la redacción de dichas resoluciones, puesto que, en caso de que no se encontraran establecidos en la ley, quedaría al libre arbitrio de cada juzgador la forma de redactarlas, por lo que no existiría una homogeneidad, debido a que el criterio de cada Juzgador puede variar en gran medida.

4.2.2. Sustanciales o internos.

Para iniciar citando cuáles son y en qué consisten los requisitos sustanciales, también llamados esenciales o internos de las sentencias, mencionaré que el autor Ángel Ascencio Romero⁹⁰ señala que son los que se refieren a su esencia; y el autor José Ovalle Favela determina: “Los requisitos internos o sustanciales de la sentencia son aquellos que conciernen ya no al documento, sino al acto mismo de la sentencia.”⁹¹

4.2.2.1. Congruencia.

El requisito de congruencia que deben contener las sentencias se encuentra establecido en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual en su parte conducente a la letra dice:

⁸⁹ DE PINA, CASTILLO, op. cit., supra, nota 80, pág. 325.

⁹⁰ ASCENCIO ROMERO, Ángel, Teoría General del Proceso, Ed. Trillas, México, pág. 182.

⁹¹ OVALLE, op. cit., supra, nota 60, pág. 204.

“Artículo 81. ... Las sentencias definitivas también deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado,...”

En relación a dicho requisito esencial de las sentencias, el autor José Becerra Bautista refiere: “La congruencia significa que el juzgador debe analizar y resolver todos los puntos que las partes han sometido a su consideración soberana y que debe resolver sólo esos puntos... debe el juzgador limitarse a los puntos controvertidos y a las cuestiones planteadas, pero resolverlos todos, sin dejar alguno pendiente...”⁹²

También es conveniente citar lo que precisa el autor Carlos Arellano García que señala: “Los jueces deberán ser congruentes con las pretensiones hechas valer por las partes en el proceso. No deberán conceder aquello que no ha sido solicitado por la parte que obtenga, ni deberán dejar de actuar de acuerdo con las respectivas reclamaciones de los litigantes.”⁹³ Continuando con el mismo requisito, los autores Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga nos dicen:

“La congruencia es un requisito impuesto, a la vez, por el derecho y por la lógica. Significa la congruencia la conformidad en cuanto a la extensión, concepto y alcance entre lo resuelto por el órgano jurisdiccional y las pretensiones que los litigantes han formulado en el juicio. El requisito de la congruencia de la sentencia impone al juez la obligación de tener al mismo tiempo en cuenta, en el momento de la decisión, los dictados del derecho y los de la lógica.”⁹⁴

⁹² Idem, pág. 183.

⁹³ ARELLANO, op. cit., supra, nota 79, pág. 473.

⁹⁴ DE PINA, CASTILLO, op. cit., supra, nota 80, pág. 326.

4.2.2.2. Motivación.

Por lo que se refiere al requisito de la motivación en las sentencias, es necesario señalar que la motivación y la fundamentación de los actos, se encuentra establecida en el artículo 16 Constitucional que en su parte conducente a la letra dice:

“...nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal del procedimiento...”.

A este respecto el autor Cipriano Gómez Lara señala:

“La motivación de la sentencia consiste en la obligación del tribunal de expresar los motivos, razones y fundamentos de su resolución. En el régimen jurídico mexicano, la motivación y fundamentación de los actos no son exclusivas de los órganos judiciales, sino que se extienden a todo órgano de autoridad... es obligación de toda autoridad la motivación y fundamentación de sus actos, y esta necesidad se redobla o acentúa en el caso de los actos jurisdiccionales y muy especialmente en la sentencia, que es la resolución más importante con la que culmina un proceso jurisdiccional. De ahí que esta sentencia sea el acto estatal que mayor necesidad tiene de motivación y fundamentación.”⁹⁵

Asimismo el autor Carlos Arellano García refiere:

“... la motivación permite a los justiciables saber a ciencia cierta las razones en cuya virtud se falla en un sentido determinado. La motivación es la expresión de esas razones y allí puede ver el litigante si está justificado el criterio del juez al concederle o negarle lo que él ha pretendido... una buena motivación de un acto de autoridad está en las siguientes subgarantías:

- a) Expresar los motivos por los que el juzgador estima que la ley es aplicable al caso concreto controvertido.
- b) Que esos motivos invocados sean realmente los que estén previstos en el supuesto normativo para que se aplique la consecuencia legal.
- c) Que esos motivos existan, lo que se derivará de que estén acreditados con los medios de prueba necesarios en las constancias de los autos.”⁹⁶

En conclusión y en cuanto al requisito de motivación en las sentencias, es conveniente manifestar que este requisito también lo considero fundamental, puesto que, si los Jueces no motivaran sus resoluciones, se estaría violando la garantía contenida en el artículo 16 de nuestra Constitución, siendo esta una de las principales, debido a que, en ella se consagra la obligación de las autoridades para fundamentar y motivar sus actos hacia cualquier gobernado, teniendo así la certeza de que dicho acto de autoridad no está siendo arbitrario.

4.2.2.3. Exhaustividad.

El requisito de exhaustividad en las sentencias se encuentra previsto en el artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, el cual en su parte conducente nos indica:

“... decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.”

Ahora bien, citaré lo que al respecto indica el autor Carlos Arellano García: “Los puntos controvertidos, principales e incidentales, estos últimos

⁹⁵ GÓMEZ, op. cit., supra, nota 57, pág. 154.

⁹⁶ ARELLANO, op. cit., supra, nota 79, págs, 470 y 471.

reservados, deben ser resueltos todos en la sentencia. Igualmente, todos los actos y todas las constancias que obren en autos deben ser examinados por el juzgador. La omisión en la revisión de todo lo que sea necesario tener en cuenta para el fallo tendrá como efecto una visión parcial para el juez y, por tanto el juez resolverá sobre una verdad a medias."⁹⁷

Asimismo el autor Cipriano Gómez Lara nos dice:

"La exhaustividad es consecuencia necesaria de los dos principios anteriores. En efecto, una sentencia es exhaustiva en la medida en que haya tratado todas y cada una de las cuestiones planteadas por las partes, sin dejar de considerar ninguna. Es decir, el tribunal al sentenciar debe agotar todos los puntos aducidos por las partes y referirse a todas y cada una de las pruebas rendidas. La sentencia no será exhaustiva cuando deje de referirse a algún punto, a alguna argumentación, a alguna prueba; en otras palabras, al dictarse una sentencia debe tenerse mucho cuidado de examinar, agotándolos todos, los puntos relativos a las afirmaciones y argumentaciones de las partes y a las pruebas rendidas."⁹⁸

Concluyendo, por lo que hace al requisito de exhaustividad, se considera que éste se debe de cumplir cabalmente, pues con el mismo se garantiza que el juez debe resolver sobre la totalidad de las pretensiones o excepciones opuestas por el actor o por el demandado respectivamente; no obstante de que en ocasiones, pudiera darse el caso que, por la carga de trabajo o por otros diversos factores no se resuelva en una sentencia respecto de la totalidad de los puntos controvertidos, la ley establece los recursos pertinentes a las partes para hacer valer sus derechos.

⁹⁷ Idem, pág. 473.

4.3. Clases.

4.3.1. Definitivas e interlocutorias.

En cuanto a la clasificación de las sentencias en definitivas e interlocutorias, el autor Cipriano Gómez Lara precisa:

“Las sentencias definitivas son las que resuelven un litigio principal en un proceso. Por el contrario, la sentencia interlocutoria, según la etimología de interlocutorio, es aquella que resuelve una cuestión parcial o incidental, dentro de un proceso. El vocablo interlocutorio quiere decir a media plática o discurso. Éste es el sentido etimológico inicial y por extensión se aplicó a las sentencias dictadas en el transcurso del desarrollo del proceso, o sea, aquellas que se dictan durante el proceso; mientras que la sentencia definitiva sería la que se pronuncia al finalizar el proceso.”⁹⁹

El autor José Ovalle Favela indica:

“Por su función en el proceso, las sentencias suelen ser clasificadas en interlocutorias y definitivas: las primeras son aquellas que resuelven un incidente planteado en el juicio y las segundas, las que deciden sobre el conflicto de fondo sometido a proceso y ponen término a éste... sólo las definitivas son, en rigor, sentencias; las interlocutorias, por no referirse a la controversia principal sino a un incidente, deberían ser consideradas como autos. Sin embargo, el art. 79 del CPCDF las llama sentencias interlocutorias y las somete, por tanto, a las reglas sobre la sentencia.”¹⁰⁰

Como he mencionado con anterioridad, debido al tema de este trabajo la sentencia definitiva es fundamental para el mismo, puesto que es en esta resolución, cuando se dicta en los juicios que se tramitan en

⁹⁸ GÓMEZ, op. cit., supra, nota 57, págs. 154 y 155.

⁹⁹ Ibidem.

¹⁰⁰ OVALLE, op. cit., supra, nota 60, pág. 202.

materia de arrendamiento inmobiliario, en la que se ordena la desocupación y entrega de la localidad arrendada, por parte del arrendatario al arrendador; punto al que debe dar cumplimiento el demandado dentro del término de cinco días contados a partir de que la referida resolución sea legalmente ejecutable, y no haciéndolo en dicho término se procederá a su lanzamiento forzoso y a su costa del bien inmueble arrendado.

4.3.2. Atendiendo a la pretensión.

4.3.2.1. Declarativas.

Respecto a esta clasificación de las sentencias el autor Carlos Arellano García, citando al procesalista español Jaime Guasp señala: "Sentencias declarativas, en las cuales se satisface una pretensión de la misma índole, acogiendo una reclamación de esta clase o denegándola."¹⁰¹ En cuanto a dicha clasificación el autor José Becerra Bautista indica: "Las sentencias declarativas tienen por objeto único determinar la voluntad de la ley en relación al objeto deducido en juicio por las partes... El derecho subjetivo, pues, estatuye una conducta que va dirigida a los sujetos de la relación jurídica. Estos mandatos son, precisamente, los que integran la voluntad de la ley... La sentencia declarativa, en sí, agota su contenido cuando determina la voluntad de la ley en el caso concreto..."¹⁰² Ahora bien los autores Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga nos señalan: "Las sentencias declarativas sirven a la necesidad social de establecer determinadas relaciones jurídicas, por la eficacia de esta mera declaración... La sentencia declarativa tiene, pues, una finalidad autónoma: la de la declaración de la certeza de la

¹⁰¹ ARELLANO, op. cit., supra, nota 79, pág. 444.

¹⁰² BECERRA, op. cit., supra, nota 82, págs. 209 y 210.

protección jurídica.”¹⁰³

Entonces, por lo que se refiere a las sentencias declarativas se entiende que éstas, como su nombre lo indica declaran la voluntad de la ley, obviamente a un caso específico, que se da cuando el Juzgador aplica la norma jurídica respectiva al caso particular, declarando un derecho ya sea para el actor o para el demandado según sea el caso.

4.3.2.2. Constitutivas.

Respecto de la clasificación de las sentencias en constitutivas, refiere el autor Carlos Arellano García citando a Guasp: “Sentencias constitutivas...sin proceder a la condena de una parte, no se limitan a declarar la existencia de una situación jurídica anterior en los términos en que existía efectivamente, sino que crean, modifican o extinguen la situación jurídica misma, encerrando como todas, un juicio lógico y un imperativo de voluntad que satisface la pretensión correspondiente.”¹⁰⁴ Asimismo, los autores Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga nos señalan: “Las sentencias constitutivas tienen como característica esencial la producción de un estado jurídico que antes de pronunciarse no existía. Estas sentencias, normalmente, producen sus efectos ex nunc (desde la sentencia) y no es ex tunc (desde la demanda); excepcionalmente, pueden producirse y se producen sus efectos en forma retroactiva.”¹⁰⁵

El autor José Becerra Bautista precisa: “La sentencia constitutiva es aquella que crea situaciones jurídicas nuevas, precisamente derivadas de la sentencia y esto acontece o bien cuando no existe norma abstracta

¹⁰³ DE PINA, CASTILLO, op. cit., supra, nota 80, pág. 328.

¹⁰⁴ BECERRA, op. cit., supra, nota 82, pág. 444.

¹⁰⁵ DE PINA, CASTILLO, op. cit., supra, nota 80, pág. 328.

aplicable y es el juez el que crea el derecho a través de su sentencia, o bien, cuando a consecuencia del fallo, se crean estados jurídicos diversos a los existentes antes del juicio.”¹⁰⁶

4.3.2.3. De condena.

En cuanto a las sentencias de condena el autor José Becerra Bautista indica: “...la sentencia, además de determinar la voluntad de la ley en relación al objeto deducido en el juicio por las partes impone a una de ellas una conducta determinada, debido a la actuación de la sanción potencial que contiene la norma abstracta. Entonces tenemos una sentencia de condena.”¹⁰⁷

A este respecto el autor José Ovalle Favela precisa:

“...las sentencias de condena son aquellas que ordenan una determinada conducta a alguna de las partes: un dar, un hacer o un no hacer. Esta es la clase de sentencias más frecuentes. Entre otros ejemplos podemos mencionar la sentencia que condena al pago de una cantidad de dinero determinada; la sentencia que conmina al demandado a entregar un bien reivindicado a su propietario; la sentencia que ordena al demandado la desocupación del local arrendado, etcétera.”¹⁰⁸

Es el último de los ejemplos de sentencias de condena que señala el autor José Ovalle Favela, en el que encontramos la sentencia que interesa en el presente trabajo, esto es, la sentencia que condena al arrendatario a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, por lo que tenemos que esta es una sentencia de condena.

¹⁰⁶ BECERRA, op. cit., supra, nota 78, pág. 202.

¹⁰⁷ Ibidem.

4.3.4. Atendiendo a la impugnabilidad.

4.3.4.1. Definitivas.

La sentencia definitiva señala el autor José Ovalle Favela: "...es aquella, que si bien ha sido dictada para resolver el conflicto sometido a proceso, todavía es susceptible de ser impugnada a través de algún recurso o proceso impugnativo, el cual puede concluir con la confirmación, modificación, revocación o anulación de dicha sentencia definitiva."¹⁰⁹ Ahora bien, el autor Cipriano Gómez Lara precisa: "Atendiendo a la impugnabilidad, las sentencias pueden ser definitivas y firmes. Son definitivas las que ponen fin al proceso, aunque queda contra ellas la interposición de algún medio de impugnación por la parte inconforme."¹¹⁰

4.3.4.2. Firmes.

Por lo que hace a la clasificación de las sentencias en cuanto a su impugnabilidad como firmes el autor en cita Cipriano Gómez Lara, señala: "Las sentencias firmes son aquellas que ya no pueden ser impugnadas por ningún medio. Normalmente estas sentencias las dictan órganos jurisdiccionales de superior jerarquía, de segundo o ulterior grado."¹¹¹ Así podemos mencionar que, en el caso de las sentencias emitidas por un Juez del arrendamiento inmobiliario, la misma es firme, cuando las partes no interponen el recurso de apelación correspondiente, mismo que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 966 del Código de Procedimientos Civiles, se admite únicamente en el efecto devolutivo. Es conveniente señalar que una vez que se interpone el recurso de apelación

¹⁰⁸ OVALLE, op. cit., supra, nota 60, pág. 201.

¹⁰⁹ Idem, pág. 202.

¹¹⁰ GÓMEZ, op. cit., supra, nota 57, pág. 156.

respectivo, se remiten los autos originales y los documentos base de la acción a la H. Sala Civil del Tribunal Superior de Justicia que corresponda, siendo los magistrados de dicha Sala los que resuelven el recurso, esto es, los magistrados son los superiores jerárquicos del Juez.

4.3.5. Conforme a la instancia en que se dictan.

4.3.5.1. De primera instancia.

Partiendo del supuesto de que los Jueces en materia de arrendamiento inmobiliario son de primera instancia, tenemos, consecuentemente que emiten sentencias definitivas de primera instancia, las cuales son susceptibles de impugnarse. Esta clasificación se torna un poco ociosa, debido a que es muy sencillo el razonamiento para clasificar a las sentencias conforme a la instancia en que se dictan.

4.3.5.2. De segunda instancia.

En el caso de que una sentencia de primera instancia se impugne, es decir, se interponga recurso de apelación en su contra, tenemos que, como se mencionó anteriormente, deben conocer de dicho recurso las Salas Civiles del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, que son la segunda instancia y superiores jerárquicos de los juzgados.

4.3.6. Atendiendo al éxito o fracaso de la pretensión inicial.

4.3.6.1. Estimatorias.

Tenemos que esta clasificación se basa en el resultado que obtenga la parte actora en la sentencia, esto es, cuando el Juez estima fundada la pretensión de la parte actora, se le llama estimatoria. Enfocándome al

¹¹¹ Ibidem.

caso de una sentencia definitiva dictada en materia de arrendamiento inmobiliario, en la cual las pretensiones del actor fueron la declaración de la rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago de renta en los términos establecidos en dicho contrato, así como la desocupación y entrega de la localidad arrendada y por último el pago de las pensiones rentísticas que se deban a la fecha, así como de las que se sigan generando hasta la total desocupación y entrega de la localidad arrendada, tenemos que en el caso de que el Juzgador emita una sentencia definitiva en la que se declare rescindido el contrato, se condene a la desocupación y entrega de la localidad arrendada y al pago de rentas vencidas y al pago de las que se sigan venciendo hasta la total desocupación y entrega del bien inmueble materia del juicio, está será estimatoria.

4.3.6.2. Desestimatorias.

En el mismo ejemplo que indicamos en el punto anterior, en el caso de que el juez no declare rescindido el contrato de arrendamiento, y consecuentemente, no condene a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, tenemos que se esta ante la presencia de una sentencia desestimatoria, puesto que no se estimo fundada la pretensión de la parte actora.

4.3.7. Atendiendo a la naturaleza de la controversia que se resuelve.

4.3.7.1. De fondo.

En cuanto a la clasificación de las sentencias en sentencias de fondo, se señala que estas son las sentencias definitivas y las cuales son las únicas que deben ser consideradas como sentencias; estas resuelven el fondo de la controversia y ponen fin al juicio, el concepto de sentencia

definitiva lo señalamos en el punto 4.3.1.

4.3.7.2. Puramente formales o procesales.

Cuando se mencionan estas sentencias nos estamos refiriendo a las sentencias mal llamadas interlocutorias, puesto que éstas no resuelven el fondo del asunto, sino solamente cuestiones procesales, como su nombre dentro de esta clasificación lo señala.

4.4. Partes de la sentencia.

Por lo que se refiere a las partes de la sentencia nos dice el autor José Becerra Bautista lo siguiente: "En nuestra práctica judicial las sentencias tradicionalmente constan de identificación (lugar, fecha, nombre de las partes, clase de juicio y tribunal que las pronuncia); resultandos (narración); considerandos (motivación); parte resolutive (resolución) y autorización (firma del juez y de los secretarios)."¹¹²

4.4.1. Preámbulo.

El autor Cipriano Gómez Lara refiere por lo que hace al preámbulo de las sentencias: "En preámbulo de toda sentencia, deben señalarse, además del lugar y de la fecha, el tribunal del que emana la resolución, los nombres de las partes, y la identificación del tipo del proceso en que se está la sentencia. Es decir, en el preámbulo deben vaciarse todos aquellos datos que sirva para identificar plenamente el asunto."¹¹³ El preámbulo es el inicio de la sentencia y en él se contienen en general, como lo dice el autor en comentario los datos de identificación del juicio.

4.4.2. Resultandos.

¹¹² BECERRA, op. cit., supra, nota 78, pág. 198.

¹¹³ GÓMEZ LARA, Cipriano, Teoría General del Proceso, Ed. Harla, México, 1990, Pág. 381.

El autor antes referido en relación a los resultandos nos dice: “Los resultandos, son simples consideraciones de tipo histórico descriptivo. En ellos se relatan los antecedentes de todo el asunto, refiriendo la posición de cada una de las partes, sus afirmaciones, los argumentos que ha esgrimido, así como la serie de pruebas que las partes han ofrecido y su mecánica de desenvolvimiento. Debe tenerse mucho cuidado en precisar en que en esta parte de los resultandos, el tribunal no debe hacer ninguna consideración de tipo estimativo o valorativo.”¹¹⁴ Asimismo, el autor José Becerra Bautista nos refiere en cuanto a los resultandos lo siguiente: “Los resultando son párrafos enumerados progresivamente en los cuales el tribunal consigna los hechos materia de la controversia, enumera las pruebas rendidas, hace mención a lo alegatos y a los problemas jurídicos o procesales e incidencias que pudieron tener lugar durante el desarrollo del juicio.”¹¹⁵

A mi consideración los resultandos son un resumen histórico del proceso, esto es, en los mismos se detalla cronológicamente las etapas por los que ha pasado el juicio, y debido a que no existen pruebas pendientes de desahogo, se cita a las partes para dictar la sentencia definitiva que corresponda, estos me parecen necesarios, no sólo para un mejor estudio del proyectista que elabore el proyecto de resolución sino para que en general, tanto las partes como los secretarios de acuerdos y el Juez pueden allegarse a estos a efecto de hacer más rápido el conocimiento de determinada situación que se haya dado en el proceso.

4.4.3. Considerandos.

¹¹⁴ Ibidem.

¹¹⁵ BECERRA, op. cit., supra, nota 78, pág. 198.

Respecto a los considerandos el autor José Ovalle Favela indica:

“Las sentencias se formularán expresando: ...3º. También en párrafos separados, que principiarán con la palabra considerando, se apreciarán los puntos de derecho fijados por las partes, dando las razones y fundamentos legales que se estimen procedentes para el fallo que haya de dictarse, y citando las leyes o doctrinas que se consideren aplicables al caso. Si en la sustanciación del juicio se hubieren cometido defectos u omisiones, que merezcan corrección, se apreciarán en el último considerando, exponiendo, en su caso, la doctrina que conduzca a la recta inteligencia y aplicación de esta Ley.”¹¹⁶

El autor Cipriano Gómez Lara precisa: “Los considerandos son, sin lugar a dudas, la parte medular de la sentencia. Es aquí donde, después de haberse relatado en la parte de resultandos toda la historia y todos los antecedentes del asunto, se llega a las conclusiones y opiniones del tribunal, resultado de la confrontación entre las pretensiones y las resistencias, y también a través de la luz que las pruebas hayan arrojado sobre la materia de la controversia.”¹¹⁷ Asimismo el autor José Becerra Bautista señala, por lo que hace a los considerandos: “En los considerandos se hace el análisis y valorización de las pruebas y el juez expone los motivos por los cuales estima que la norma abstracta debe aplicarse al caso concreto en los términos en que éste quedó demostrado, y el acto de voluntad del juez al aplicar esa norma abstracta al caso controvertido.”¹¹⁸

Los considerandos en la sentencia, son a mi consideración la parte más importante de dicha resolución, puesto que en los mismos el Juzgador procede a realizar los razonamientos lógico jurídicos que lo llevan a obtener el resultado en un juicio determinado, en los considerandos el juez

¹¹⁶ OVALLE, op. cit., supra, nota 60, pág. 208.

¹¹⁷ GÓMEZ, op. cit., supra, nota 108, pág. 381.

¹¹⁸ BECERRA, op. cit., supra, nota 78, pág. 198.

puede agregar en caso de ser necesario jurisprudencia a efecto de motivar determinado resultado.

4.4.5. Puntos resolutivos.

Por lo que hace a la parte de los puntos resolutivos en la sentencia, indica el autor antes mencionado: "De la narración y de la motivación surgen los puntos resolutivos que realmente contienen la absolución, la condena, la declaración o constitución de derechos y son precisamente esos puntos resolutivos los que constituyen sustancialmente la sentencia, que debe ser firmada por el tribunal, para que tenga valor jurídico."¹¹⁹ Asimismo el autor Cipriano Gómez Lara señala: "Los puntos resolutivos de toda sentencia, es la parte final de la misma, o sea, en donde se precisa de forma muy concreta, si el sentido de la resolución es favorable al actor o al reo; si existe condena y de cuánto monto es ésta, se precisan los plazos para que se cumpla la sentencia y, en resumen, se resuelve el asunto."¹²⁰

Los puntos resolutivos son la parte final de las sentencias, ya sean de primera o de segunda instancia; en la práctica, cuando se quiere saber el resultado de un proceso, se procede de inmediato a remitirse a los puntos resolutivos. Estos, después de los considerandos me parecen de gran importancia, debido a que en ellos se contiene la condena a absolución de las partes en un proceso.

4.5. Efectos de la sentencia.

En cuanto a los efectos de la sentencia, los autores Rafael de Pina y

¹¹⁹ Ibidem.

¹²⁰ GÓMEZ, op. cit., supra, nota 108, págs. 381 y 382.

José Castillo Larrañaga señalan: “Los efectos de la sentencia son diversos, según su especie y la materia sobre la que recaen, pero los principales son los siguientes: a) La cosa juzgada. b) La llamada, impropia, *actio iudicati*, o sea la facultad que corresponde a la parte que ha obtenido sentencia favorable de hacerla ejecutar judicialmente cuando el vencido no la cumple de modo voluntario. c) Las costas procesales.”¹²¹

4.5.1. Cosa juzgada.

Antes de iniciar con este punto es necesario precisar que dentro de la clasificación de las sentencias definitivas mencionamos a la sentencia firme, la cual es la que nos interesa para el desarrollo del presente trabajo, además de mencionar que se considera que una sentencia es firme cuando no se interpuso recurso alguno en su contra, por lo que, de conformidad con lo dispuesto por los artículos 426 y 427 del Código de Procedimientos Civiles, éstas sentencias adquieren la calidad de cosa juzgada cuando causan ejecutoria, ya sea por ministerio de ley o por declaración judicial respectivamente. El artículo 426 de dicho ordenamiento legal nos dice:

“Artículo 426. Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria...”

Los autores Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga, con respecto a la cosa juzgada señalan: “La cosa juzgada en el pensamiento de los procesalistas, establece la presunción *juris et de jure* de que la ejecutoria, según la expresión tradicionalmente consagrada, se tiene por verdad legal inalterable (es decir, que contiene la verdadera y exacta aplicación de la

¹²¹ DE PINA, CASTILLO, *op. cit.*, *supra*, nota 80, pág. 327.

norma legal a un caso concreto) y no puede, por tanto, impugnarse, ni modificarse, por motivo, autoridad ni tribunal alguno.”¹²²

Ahora bien, continuaremos con citar lo que el autor Eduardo Pallares nos dice en relación con la sentencia ejecutoriada:

“Se entiende por sentencia ejecutoriada la que no puede ser impugnada por ningún recurso ordinario, pero sí puede serlo por alguno extraordinario. Por ejecutoria, se entiende la copia certificada de la sentencia misma. La sentencia ejecutoria tiene la autoridad de la cosa juzgada formal, pero no necesariamente la de la cosa juzgada material. Carece de esta última, porque, según su propia definición, puede ser revocada o nulificada mediante un recurso extraordinario.”¹²³

Asimismo, el autor Cipriano Gómez Lara señala que: “Podemos definir la cosa juzgada como el atributo, la calidad o la autoridad de definitividad que adquieren las sentencias.”¹²⁴ A este respecto se concluye que la calidad de cosa juzgada de las sentencias es fundamental, a efecto de estar en posibilidad de cumplimentar una sentencia en la que se condene a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, puesto que en caso de que dicha resolución no se haya declarado firme y la parte actora solicita la ejecución de la misma, esta no se debe decretar por el Juez, toda vez que la misma aun no ha causado ejecutoria, es decir no ha adquirido el carácter de definitividad que se requiere para ejecutarla, puesto que se encuentra transcurriendo el plazo para interponer el recurso de apelación correspondiente.

4.5.1.1. Punto de vista formal o procesal.

¹²² Idem, pág. 331.

¹²³ PALLARES, Eduardo, Derecho Procesal Civil, Ed. Porrúa, México, 1979, Pág. 425.

En cuanto se refiere a la cosa juzgada desde el punto de vista formal o procesal el autor Ángel Ascencio Romero precisa:

“Se entiende por tal, la fuerza y la autoridad que tienen una sentencia en el juicio en que se dictó, pero no en un juicio diverso. Existen medios de impugnación extraordinarios que se pueden hacer valer en contra de una sentencia ejecutoriada y, por ende, elevada a categoría de cosa juzgada. De prosperar tal impugnación, se destruye la cosa juzgada. Para algunos autores, también un juicio autónomo (el de amparo, por ejemplo) puede nulificar la sentencia base de la cosa juzgada.”¹²⁵

El autor Cipriano Gómez Lara refiere: “Se dice que la cosa juzgada, desde un punto de vista formal o procesal, significa...: la imposibilidad de impugnación de una sentencia.”¹²⁶ Al respecto los autores Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga precisan: “...significa la imposibilidad de impugnación de la sentencia recaída en un proceso, bien porque no exista recurso contra ella, bien porque se haya dejado transcurrir el término señalado para interponerlo...”¹²⁷ Ahora bien, en conclusión, la cosa juzgada desde el punto de vista formal o procesal es aquella respecto de la cual ya no procede recurso en su contra, en virtud de que ya transcurrió el término para interponer el recurso de apelación, mismo que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 692 del Código Adjetivo Civil es de nueve días contados a partir del día siguiente a aquél en que surta efectos la notificación de dicha resolución, tratándose de la sentencia definitiva emitida en un juicio de arrendamiento inmobiliario, puesto que es este recurso de apelación el que procede ejercitar a la parte que está inconforme con la sentencia definitiva en comento. Es común que, no

¹²⁴ GÓMEZ, op. cit., supra, nota 57, pág. 156.

¹²⁵ ASCENCIO, op. cit., supra, nota 85, pág. 187.

¹²⁶ GÓMEZ, op. cit., supra, nota 57, pág. 156.

¹²⁷ DE PINA, CASTILLO, op. cit., supra, nota 80, págs. 329 y 330.

obstante que no ha transcurrido el término antes referido, la parte actora solicite que se declare que ha causado ejecutoria la sentencia, a lo cual procede la secretaría de acuerdos del Juzgado respectivo a realizar la certificación del término para interponer el recurso de apelación y a no acordar de conformidad lo solicitado, en virtud de que se encuentra transcurriendo dicho término.

4.5.1.2. Punto de vista material o de fondo.

Por lo que se refiere a la cosa juzgada desde el punto de vista material o de fondo, el autor Cipriano Gómez Lara refiere: "Se ha dicho que la cosa juzgada, en el sentido material, consiste en la verdad legal. Es una verdad definitiva que ya no puede ser rebatida desde ningún punto de vista y en ninguna oportunidad."¹²⁸ Asimismo el autor José Becerra Bautista dice: "...la impugnabilidad de una sentencia es lo que constituye la cosa juzgada en el sentido formal; la indiscutibilidad de lo sentenciado es la cosa juzgada en el sentido material. La cosa juzgada en el sentido formal, es consecuencia de la preclusión de recursos, siendo, además, condición previa para que exista cosa juzgada en sentido material."¹²⁹ Ahora bien, el autor Ángel Ascencio Romero precisa. "...la cosa juzgada material es aquella cuya eficacia trasciende a toda clase de juicios, y recibe este nombre porque además de los efectos procesales que produce, también engendra otros de naturaleza sustantiva o material."¹³⁰

A mi consideración, la cosa juzgada en sentido material es aquella que, se concreta una vez que ha transcurrido el término para que sea impugnada, en el caso que nos ocupa el término para interponer el

¹²⁸ GÓMEZ, op. cit., supra, nota 57, pág. 156.

¹²⁹ BECERRA, op. cit., supra, nota 82, pág. 226.

¹³⁰ ASCENCIO, op. cit., supra, nota 85, pág. 187.

recurso de apelación, debido a que es una vez que ha causado ejecutoria cuando dicha resolución es susceptible de ser ejecutada, es decir, en el caso de la sentencia definitiva que condena a la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, y una vez que se declara que ha causado ejecutoria, la parte actora puede solicitar al Juez que pronuncie el auto de ejecución, a través del cual se le concede al demandado arrendatario el término de cinco días a efecto de que entregue voluntariamente la localidad arrendada a la parte actora o a quien sus derechos represente, completamente vacía y desocupada, con el apercibimiento que en caso de no hacerlo será lanzada a su costa de dicha localidad.

4.5.2. Facultad de hacer ejecutar la sentencia.

El artículo 501 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece:

“Artículo 501. 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 de primera instancia.”

Así tenemos que el referido artículo dispone que es el Juez que conoció de determinado proceso, el Juez de primera instancia el que deberá ejecutar la sentencia emitida en el mismo, consecuentemente y avocándose a la materia de arrendamiento inmobiliario, en el caso de la sentencia definitiva que condena a la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, y como se mencionó en el punto inmediato anterior, una vez que la sentencia ha causado ejecutoria, el Juez a petición de la parte actora, emite el auto de ejecución, concediéndole al demandado arrendatario el término de cinco días para desocupar voluntariamente dicho inmueble, de conformidad con lo establecido por el artículo 506 del

Código Adjetivo Civil.

La ejecución de las sentencias es un tema muy amplio e interesante, puesto que es aquí donde se concreta lo resuelto por el Juez, donde se aplica fehacientemente el derecho, a este respecto me parece conveniente citar lo que el autor Cipriano Gómez Lara indica:

“Podemos señalar al litigio, al procedimiento, a la sentencia y a la ejecución como consecuencia probable, no necesaria, del proceso... La ejecución es una consecuencia probable de todo tipo de proceso, ya sea penal, civil, administrativo, etc. En términos generales, debe entenderse por ejecución la materialización de lo ordenado por el tribunal a efecto de que tenga cumplimiento en la realidad -en lo fáctico- lo establecido en la sentencia.”¹³¹

El autor José Ovalle Favela en relación a la ejecución refiere:

“...la actitud de incumplimiento de la sentencia por la parte vencida, hace necesario que el juez dicte, a instancia de la parte interesada, las medidas adecuadas para lograr la realización práctica del contenido de la sentencia, aun en contra de la voluntad de la parte vencida. Al conjunto de actos procesales que se realizan durante esta etapa eventual del proceso, se le llama ejecución forzosa o forzada -para distinguirla del cumplimiento voluntario- o también ejecución procesal. La ejecución forzosa, forzada o procesal es, pues, 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.”¹³²

El tema del presente trabajo es, precisamente la ejecución de la

¹³¹ GÓMEZ, op. cit., supra, nota 57, pág. 195.

¹³² OVALLE, op. cit., supra, nota 60, pág. 279.

sentencia definitiva, cuando se condena a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, para lo cual tenemos que, en el caso de que el arrendatario no desocupe de manera voluntaria el inmueble materia del juicio de controversia de arrendamiento, se procederá a la ejecución forzosa de la misma, facultad que tiene expresamente el juez de primera instancia en materia de arrendamiento, ante el cual se tramitó el juicio respectivo, por lo que podrá allegarse de los elementos necesarios para estar en aptitud de dar cumplimiento a la sentencia en comento.

4.5.3. Costas procesales.

Por lo que se refiere a las costas procesales podemos mencionar lo que señalan los autores Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga:

“Existen dos criterios fundamentales respecto a la imposición de las costas: el que se determina por el mero hecho del vencimiento y el que se funda en la temeridad y mala fe de los litigantes. La justificación de la condena en costas por el mero hecho del vencimiento, se encuentra en que la actuación de la ley no debe representar disminución patrimonial para la parte en cuyo favor se realiza. Se trata, pues, de un medio para evitar que el derecho reconocido al vencedor no sea disminuido económicamente y se considera como un contrapeso conveniente a la ilimitada libertad de demandar. La imposición de las costas al litigante temerario –considerando como tal al que litiga a conciencia de que carece de razón-, persigue una doble finalidad: sancionar una conducta perturbadora de la función jurisdiccional y resarcir a la parte contraria de los gastos que se le hayan ocasionado en el proceso.”¹³³

Lo que refieren los autores citados me pareció la forma más práctica de señalar en qué casos proceden las costas procesales. Dichas costas procesales se encuentran reguladas del artículo 138 al 142 del Código de

Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en los cuales nos establecen los casos en los que se condena a ellas. En los juicios de arrendamiento inmobiliario podemos mencionar que en el 99% de estos se solicita el pago de los gastos y costas que el juicio origine, sin embargo, generalmente no se condena a dicha pretensión, en virtud de no darse los supuestos contenidos en el artículo 140 del Código en cita. Sin embargo, tenemos que, en la segunda instancia, es decir, al momento de resolver sobre el recurso de apelación que se interponga en contra de la sentencia definitiva en comento, si se condena a la parte apelante al pago de las costas en ambas instancias, lo que debe hacer valer la parte contraria previa la tramitación del incidente respectivo.

En conclusión del presente capítulo me parece conveniente referir que, después de haber estudiado tanto los antecedentes históricos del contrato de arrendamiento inmobiliario, el contrato en sí mismo, el procedimiento en dicha materia de arrendamiento y la sentencia enfocándome a la que se dicta ordenando la desocupación y entrega de la localidad arrendada, ahora sí puedo entrar de lleno al desarrollo de la hipótesis planteada en el presente trabajo de tesis, así como de sus conclusiones respectivas y finalmente llegar a la propuesta de reforma al primer párrafo del artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

¹³³ DE PINA, CASTILLO, op. cit., supra, nota 80, pág. 343.

5. PROPUESTA DE REFORMA AL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 525 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

5.1. Ejecución voluntaria.

En los juicios de arrendamiento inmobiliario en los que se emite sentencia definitiva condenando a la parte arrendataria a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, en algunas ocasiones dicha parte exhibe mediante el escrito respectivo las llaves que abren la puerta o las puertas de acceso al inmueble materia de la litis, -esto se hace generalmente introduciendo las llaves en un sobre que proceden a exhibir debidamente cerrado-; cabe señalar que en el caso de que el arrendatario hace la entrega en el local del Juzgado de las llaves a que hacemos mención, estamos en presencia de la entrega virtual del bien inmueble arrendado, ahora bien, cuando se constituye el Actuario en el inmueble a comento a efecto de poner en posesión del mismo al arrendador, esta es la entrega material de dicho inmueble.

Considero que es muy importante que los arrendatarios tomen conciencia de las consecuencias que trae consigo el no entregar el inmueble arrendado, tanto por lo que se refiere a que se siguen sumando a los adeudos los meses de renta en los que se tramita el juicio, como por lo que hace a que, en caso de que sean condenados a la desocupación y entrega y no lo hagan de manera voluntaria, serán objeto de la ejecución forzosa de dicha sentencia, lo que implicaría que fueran lanzados a su costa de la localidad arrendada, situación que, a nuestra consideración es mucho muy desagradable para los arrendatarios y para sus familias en el caso de que el destino del inmueble arrendado sea para casa habitación y también, aunque en menor grado cuando es para local comercial. Además de pagar todos los gastos y costas de la ejecución, de

conformidad con lo dispuesto por el artículo 528 del Código de Procedimientos Civiles.

5.1.1. Durante las etapas del proceso.

Se puede suscitar el caso en el que el arrendatario exhibe las llaves que permiten el acceso al inmueble arrendado, esto puede darse a partir del momento en que es emplazado o bien, durante las diversas etapas del proceso; cuando esto se presenta, el Juez procede a dictar proveído en el cual se tiene al demandado exhibiendo el sobre cerrado que dice contener dichas llaves, mismas que se ponen a disposición de la arrendadora previa toma de razón que por su recibo obre en autos de persona autorizada para ello y se le da vista a dicha parte con las manifestaciones hechas por la arrendataria, a efecto de que señale lo que a su derecho corresponda; en estos casos generalmente, la actora solicita se comisione al Actuario del Juzgado para que se constituya en la localidad arrendada y una vez que se cerciore de que las llaves exhibidas permiten el acceso a la localidad arrendada así como que la misma se encuentra completamente vacía y desocupada, toma posesión de la misma la parte actora o a quien sus derechos represente, bajo su más estricta responsabilidad, es decir, el Actuario no le da posesión de la referida localidad a la arrendadora, en virtud de que en este supuesto, aún no se ha dictado la sentencia definitiva correspondiente, en la cual se condene al arrendatario a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, y en cumplimiento a dicha resolución el Actuario de la adscripción proceda a dar posesión del inmueble a dicha parte.

Como se desprende de lo antes señalado, la referida consignación de las llaves ante el Juzgado que está conociendo del juicio, en ocasiones la realiza la arrendataria incluso antes de que se dicte la sentencia

definitiva correspondiente, es decir, antes de que sea condenado a la desocupación y entrega de la localidad materia del arrendamiento; esto lo citamos para señalar que, en la práctica algunos arrendatarios concientes de que el hecho de que sigan transcurriendo meses de renta les va a ocasionar mayores gastos e inconvenientes durante la tramitación del juicio, hacen la entrega de las llaves como ya lo mencionamos antes, aun y cuando no se les ha condenado a la desocupación y entrega de referida localidad. Obviamente en estos supuestos, al momento de dictar la sentencia definitiva, el Juez absuelve a la demandada arrendataria de la desocupación y entrega del inmueble materia de la litis, toda vez que el mismo ya fue desocupado y entregado a la arrendadora; asimismo, se le condena únicamente al pago de las rentas hasta la fecha en que realizó la consignación de las llaves del multicitado bien inmueble en el Juzgado correspondiente.

5.1.2. Después de dictada la sentencia definitiva.

Ahora bien, una vez que se dicta sentencia definitiva en el juicio de controversia de arrendamiento respectivo, en la cual se condena al arrendatario a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, se puede dar el caso de que cuando se encuentre transcurriendo el término para interponer el recurso de apelación que corresponda, esto es, aún y cuando no ha causado ejecutoria dicha sentencia, la demandada arrendataria mediante escrito presentado ante la Oficialía de Partes del Juzgado respectivo, consigne las llaves que permiten el acceso a la localidad arrendada; en este supuesto y como al igual que cuando hace la consignación de las llaves antes de emitida la resolución correspondiente, el Juez dicta proveído en el que pone a disposición de la arrendadora las llaves de mérito previa toma de razón que por su recibo quede en autos de persona autorizada para ello y se da vista por el

término de tres días a dicha arrendadora a efecto de que manifieste lo que a su derecho corresponda; procediendo la actora a desahogar la vista solicitando se comisione al Actuario de la adscripción para que se constituya en el inmueble arrendado en compañía de la parte actora y una vez que se cerciore de que las llaves exhibidas por el demandado permiten el acceso a la localidad arrendada y que la misma se encuentra vacía y desocupada, ponga a la arrendadora o a quien sus derechos represente en posesión del referido inmueble.

También se menciona que el demandado arrendatario puede exhibir las llaves ante el Juzgado en que se está tramitando su juicio, aún cuando la sentencia definitiva emitida en el mismo haya causado ejecutoria, esto es, aún cuando ya transcurrieron los nueve días que concede la ley a efecto de interponer el recurso de apelación respectivo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 692 del Código de Procedimientos Civiles, por lo que a petición de la parte actora el juez dicta el proveído en que decreta que dicha resolución ha causado ejecutoria; en estos casos, procede lo que se menciona en el párrafo anterior por lo que hace a la actitud que debe asumir el Juez del conocimiento.

Continuando con el trámite del procedimiento, una vez que ha causado ejecutoria la resolución a comentario, la parte actora solicita que toda vez que dicha sentencia causó ejecutoria se dicte el auto de ejecución que corresponda, procediendo el Juez a dictar dicho proveído del cual transcribiremos uno tomado de un caso práctico, (obviamente se cambiaron los nombres de las partes para resguardar su confidencialidad), lo anterior con el fin de establecer los lineamientos procesales con que debe contar dicho proveído:

México Distrito Federal, a cinco de enero del año dos mil nueve.- - - - -
 - - - A sus autos el escrito presentado por MARIA PÉREZ DE OCA apoderada legal de la parte actora, y visto su contenido, por corresponder a constancias de autos, se procede a dictar **AUTO DE EJECUCIÓN** en los siguientes términos: En cumplimiento a lo ordenado en el resolutive **TERCERO** de la SENTENCIA DEFINITIVA de fecha diez de marzo del dos mil ocho, la cual HA CAUSADO EJECUTORIA, con fundamento en lo dispuesto por los artículos 114 fracción V, 500 y 506 del Código de Procedimientos Civiles, REQUIÉRASE PERSONALMENTE a YOLANDA MARQUEZ TORRES para que en el término de CINCO DÍAS desocupe y haga entrega a SANCHEZ ESQUIVEL MANUEL o a quien sus derechos represente, completamente vacía y desocupada la localidad arrendada, apercibida que en caso de no hacerlo en estos términos, será lanzada a su costa. **NOTIFÍQUESE PERSONALMENTE A LA DEMANDADA.** Lo proveyó y firma el C. Juez ante la C. Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe. DOY FE."¹³⁴

Como se aprecia del ejemplo antes referido, dicho auto debe ser notificado de manera personal a la parte demandada en virtud de ser un requerimiento para la referida parte, lo anterior en de conformidad por lo dispuesto en la fracción V del artículo 114 del Código Adjetivo Civil. Es conveniente precisar que se dan casos en los que encontrándose dictado el auto de ejecución, en el cual se concede al demandado el término de cinco días para que desocupe y entregue al actor o a quien sus derechos represente, completamente vacía y desocupada la localidad arrendada, dicha parte consigna las llaves de la localidad arrendada ante el Juzgado que corresponda; es pertinente volver a mencionar que a mi consideración lo más conveniente e ideal es que la demandada haga entrega del inmueble arrendado de manera voluntaria, esto es, antes de

¹³⁴ Proveído tomado de un caso práctico, del cual se cambiaron los nombres de las partes para resguardar su confidencialidad.

que se ordene la ejecución forzosa, debido a que la misma implica más trámites y gastos de los ya realizados por la parte actora, así como molestias al arrendatario, a su familia o a sus empleados. Es muy importante hacer hincapié que en dicho auto se apercibe al demandado que, para el caso de no hacer la entrega voluntaria dentro del término de cinco días que se concede en el auto de ejecución, será lanzado a su costa de la localidad arrendada.

Una vez que se notifica personalmente al demandado el auto de ejecución a comento y el Actuario presenta su razón debidamente diligenciada ante el Juzgado, el Juez, en el proveído que tiene por notificado al demandado del referido auto, ordena se realice el cómputo respectivo, es decir, se establezca a partir de que fecha y hasta que día tiene el demandado para cumplimentar voluntariamente la sentencia definitiva que lo condeno a la desocupación y entrega del inmueble arrendado.

Ahora citare el último supuesto por lo que se refiere a la ejecución voluntaria después de dictada la sentencia definitiva, mencionando que, cuando ya ha transcurrido el término de cinco días concedido al demandado para desocupar y entregar la localidad arrendada a la parte actora, a petición de dicha parte actora, procede el Juez a dictar el auto de mandamiento en forma, mediante el cual y toda vez que el demandado no dio cumplimiento a lo ordenado en el auto de ejecución, esto es, hacer entrega del bien inmueble materia de la litis dentro de los cinco días que le fueron concedidos para tal efecto, se le hace efectivo el apercibimiento decretado en dicho auto, consistente en proceder a su lanzamiento forzoso y a su costa del bien inmueble de referencia; pudiendo suceder que, antes de que se constituya el actuario de la

adscripción a practicar el lanzamiento de la demandada, dicha parte haga la consignación de las llaves ante el Juzgado correspondiente, procediendo lo mencionado en los supuestos precedentes.

A continuación insertaré un auto de mandamiento en forma que fue tomando de un caso práctico (se precisa que se cambiaron los nombres de las partes para resguardar su confidencialidad), lo anterior a efecto de que se establezcan la forma en que se debe emitir dicho proveído, mismo que me parece de vital importancia señalar para el desarrollo de este trabajo:

México Distrito Federal, a diez de enero del año dos mil nueve.- - - - -
 - - A sus autos el escrito presentado por **DARIO MEJIA CASTILLO**, la parte actora, y visto su contenido, así como las constancias de autos de las cuales se desprende que el término de **CINCO DÍAS** concedido a **ANDRES MENDEZ MIJARES**, para desocupar el inmueble materia de la litis ha transcurrido, sin que hubiese dado cumplimiento a lo ordenado en proveído de fecha veintiuno de febrero del año en curso, se hace efectivo el apercibimiento decretado en autos, consistente en proceder al lanzamiento forzoso del demandado y a su costa de la localidad arrendada, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles en tal virtud, tórnense los presentes autos al C. Actuario de la Adscripción a efecto de proceder al lanzamiento de referencia y dar posesión a la parte actora o a quien sus derechos represente, de la localidad arrendada completamente vacía y desocupada. NOTIFÍQUESE. Lo proveyó y firma el C. Juez ante la C. Secretaria de Acuerdos que autoriza y da fe. DOY FE." ¹³⁵

5.2. Ejecución forzosa.

Se ha hecho referencia en el tema anterior a la ejecución forzosa

dentro de los juicios en materia de arrendamiento inmobiliario, en los que se condena a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, sin embargo, este rubro es el más importante en nuestro trabajo, puesto que, a nuestra consideración el primer párrafo del artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal es muy genérico en cuanto a la ejecución de las sentencias, en los casos en que se deba entregar un bien inmueble, debido a que se pueden suscitar múltiples supuestos al proceder a la ejecución forzosa en el caso que nos ocupa. Se reitera de nuevo que me parece de vital importancia que se pudieran omitir en el mayor de los casos, las ejecuciones forzosas en los juicios en materia de arrendamiento inmobiliario, para así evitar los supuestos en los que se lanza a los arrendatarios dejando sus pertenencias en la calle; por lo que considero preferible que el arrendatario dé cumplimiento de manera voluntaria a la sentencia que lo condena a la entrega y desocupación del inmueble arrendado, y así evitar todos los gastos, trámites e inconvenientes a las partes, o bien haga entrega del inmueble durante la tramitación del juicio como lo vimos anteriormente.

Se señaló que una vez que el demandado no cumple voluntariamente dentro del término que se le concedió para desocupar y entregar la localidad arrendada, a petición de la parte actora, el Juez dicta auto en el que se le hace efectivo el apercibimiento decretado en el auto de ejecución, ordenándose en consecuencia, el lanzamiento forzoso del demandado y a su costa del bien inmueble arrendado, para lo cual el Juez ordena que se turnen los autos del juicio al Actuario de la adscripción a efecto de que proceda al lanzamiento en comento y una vez hecho lo anterior, ponga en posesión de la actora o de quien sus derechos

¹³⁵ Proveído tomando de un caso práctico, modificando los nombres de las partes para resguardar su confidencialidad.

represente, la localidad materia de la litis completamente vacía y desocupada.

5.2.1. Oposición de la parte ejecutada a la entrega del bien inmueble materia de la controversia.

Una vez que el Actuario y la actora o quien sus derechos represente, se encuentran en el domicilio y cerciorado dicho Actuario de que es el domicilio respecto del cual se ordena en la sentencia definitiva correspondiente el lanzamiento, inicia levantando su acta en la que debe constar, primeramente el lugar en que se encuentran, siendo generalmente en el Distrito Federal, sin embargo, hay ocasiones en que el inmueble materia de la litis se encuentra fuera de esta Ciudad y en estos casos, se debe de ordenar por el Juez respectivo y a petición de la parte actora, se gire el exhorto al Juez que corresponda dependiendo de la ubicación de la localidad, a efecto de que en auxilio de las labores del Juzgado del conocimiento, por conducto del Actuario de la adscripción lleve a cabo la diligencia de lanzamiento correspondiente; posteriormente en dicha diligencia se debe asentar la fecha, la hora, el nombre y cargo del fedatario público, el nombre del actor o de quien sus derechos represente asentando el carácter con el que se ostenta, pudiendo ser mandatario judicial en términos del cuarto párrafo del artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles o apoderado legal, o bien administrador en el caso de persona moral, entre otros, así como el domicilio en el que se encuentran; enseguida procede el fedatario a tocar la puerta y ya en la práctica, tenemos que en ocasiones abre una persona ya sea del sexo masculino o femenino, procediendo el Actuario de la adscripción a identificarse con dicha persona y manifestándole enseguida el motivo de su presencia en el inmueble de mérito, leyéndole el auto al que debe dar cumplimiento y la citada persona indica que no se encuentra el

demandado, pero que, sin embargo, se opone a la práctica de la diligencia de lanzamiento ordenada en autos.

También se puede dar el caso de que la persona con quien se pretende entender la diligencia es el propio buscado, es decir, el arrendatario y al hacerle de su conocimiento que se encuentra ordenada la práctica de su lanzamiento forzoso, manifiesta que se opone a dicha diligencia cerrando inmediatamente la puerta de la localidad; en consecuencia y en los dos casos anteriores el Actuario asienta lo sucedido en su acta, misma que procede a cerrar y a firmarla así como también la parte actora o quien sus derechos represente. Puede acontecer que, antes de que el Actuario cierre su acta, la parte actora solicita que, en virtud de la oposición manifiesta del demandado a la práctica de la diligencia de mérito, se autorice por parte del Juez el uso de la fuerza pública y el rompimiento de cerraduras, de conformidad con lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 525 del Código Adjetivo Civil; cuando no lo solicitan en el acta, el Juez acuerda que en virtud de la razón asentada por el Fedatario de la adscripción, se da vista por el término de tres días a la parte actora para que manifieste lo que a sus intereses convenga; en los casos en que si se solicita en el acta, al momento de acordar lo correspondiente con la razón asentada por el Actuario, se acuerda de conformidad dicha petición, ordenando se turnen nuevamente los autos al Actuario para que proceda a cumplimentar la diligencia de lanzamiento ordenada en autos, autorizando para ello el uso de la fuerza pública y el rompimiento de cerraduras.

Cuando no se solicitó lo antes referido en el acta, la parte actora tiene que proceder a desahogar la vista ordenada en el auto que le recayó a la razón asentada por el Actuario, lo cual debe realizar por

escrito y una vez que es solicitado, atendiendo a las circunstancias de cada caso, el Juez procede a acordar de conformidad su petición.

Además se puede dar el supuesto de que al momento de constituirse al Actuario en compañía de la actora o de quien sus derechos represente en la localidad arrendada, y tocar en repetidas ocasiones, no acuda nadie a responder o a abrir la puerta, y al preguntar a los vecinos los mismos manifiesten que las personas que viven en el inmueble en comento salen desde muy temprano y llegan muy tarde, en consecuencia, el Juez al acordar la razón del Actuario, en términos del artículo 64 del Código Adjetivo Civil, habilita días y horas inhábiles para la práctica de la diligencia ordenada en autos.

Cuando existe oposición del demandado a la práctica del lanzamiento y después de que el Juez autoriza el rompimiento de cerraduras y el uso de la fuerza pública, de nueva cuenta, y previo el trámite que se mencionó con anterioridad para turnar el expediente al Actuario de la adscripción, el mismo procede a constituirse nuevamente en compañía de la actora o de quien sus derechos represente en el bien arrendado, en ocasiones y dependiendo de la zona del Distrito Federal en que se encuentre dicho inmueble, se pueden dar diversos casos de los cuales citaremos únicamente algunos. Puede suceder que el inmueble arrendado sea un puesto en un mercado, por lo que se opone la parte demandada y los demás locatarios en apoyo a él, pueden agredir tanto al Actuario como a la actora o a quien sus derechos represente; en el caso en el que el arrendatario forme parte de la llamada Asamblea de Barrios, la cual es un grupo que se encarga de apoyar a los inquilinos a efecto de evitar que se lleve el lanzamiento de los mismos y por último en el supuesto en el que el inmueble arrendado se encuentre en una zona considerada

conflictiva, se puede suscitar que los vecinos acudan al auxilio del demandado a efecto de impedir que se lleve a cabo el lanzamiento del mismo; ahora bien respecto a esto, podemos citar que, en ocasiones se pueden tornar demasiado violentas las diligencias o mejor dicho los intentos de lanzamiento, puesto que, en virtud de lo anterior, el Actuario a efecto de resguardar tanto su integridad como la del actor, asienta tales circunstancias en su acta y no lleva a cabo la diligencia de lanzamiento.

En estos casos y debido a las circunstancias que prevalecen, la parte actora solicita al Juez mediante el escrito correspondiente, se gire el oficio respectivo a la Secretaría de Seguridad Pública del Distrito Federal, a efecto de que se ordene el auxilio de granaderos y patrullas, determinando en la mayoría de los casos el número de los mismos el fedatario público o bien la parte actora, para que auxilien a dicho actuario a cumplimentar la diligencia de lanzamiento ordenada en autos. Es conveniente precisar que, en el oficio antes mencionado y girado por el Juez del conocimiento, se debe anotar el número de granaderos y patrullas que deberán acompañar al Actuario, así como el domicilio de la localidad arrendada y el día y hora en que se llevará a cabo la diligencia de lanzamiento, a efecto de que se constituyan dichos elementos para auxiliar al Actuario en la práctica de la diligencia de mérito.

Posteriormente y algunas ocasiones, después de diversos intentos de cumplimentar la diligencia se logra llevar a cabo la misma, asentando el Actuario que se solicitó a la parte demandada o a la persona con quien se entiende dicha diligencia que proceda a guardar los documentos y los objetos de valor que se encuentran en el bien inmueble a efecto de deslindar responsabilidades, y enseguida se procede a extraer los bienes muebles que se encontraban en el interior de la localidad por medio de

personas contratadas por la parte actora llamados cargadores, los cuales se encuentran afuera del edificio del H. Tribunal Superior de Justicia, a los cuales les paga la parte actora y una vez que dicho bien se encontró vacío y desocupado, se pone en posesión del mismo a la parte actora o a quien sus derechos represente, misma que en ocasiones cambia las chapas o combinaciones de éstas, y generalmente solicita en dicha acta que se le expida copia certificada tanto de la diligencia como del auto que le recaiga, lo cual se acuerda de conformidad en el auto que se dicta en atención a la diligencia del Actuario.

5.2.2. Cuando se encuentra desocupado y cerrado el bien inmueble.

Se puede dar el supuesto de que, cuando el Actuario se constituye en la localidad materia de la litis, para notificar algún proveído que se haya ordenado notificarle personalmente, se percate de que, por ejemplo, se encuentran las ventanas sin cortinas y al asomarse se puede observar que al parecer se encuentra vacío y desocupado; o bien que al tocar en repetidas ocasiones y percatarse de tal situación los vecinos o al preguntarles el Actuario a los mismos, éstos le manifiestan que desde hace algunas semanas o meses los habitantes de dicho bien se llevaron sus cosas, cerraron y ya no los han vuelto a ver por el rumbo; por lo que al asentarlo el Actuario en su razón y darle cuenta al Juez, en el auto que se emite se da vista a la parte actora por el término de tres días a efecto de que manifieste lo que a su derecho convenga, en consecuencia, la parte actora presenta un escrito desahogando la vista y en el cual solicita que en virtud de lo asentado por el Actuario de la adscripción, se comisione al mismo para que se constituya en la localidad materia del juicio en compañía de dicha parte o de quien sus derechos represente, a efecto de que, debido a que el inmueble se encuentra vacío, desocupado y

cerrado, se autorice el rompimiento de cerraduras y una vez que dicho Actuario se cerciore de que la localidad arrendada efectivamente se encuentra vacía y desocupada, ponga en posesión de la misma a la parte actora o a quien sus derechos represente.

En tal caso, el Juez acuerda de conformidad la petición de la parte actora, por lo que ordena en el auto respectivo se turnen los autos al Actuario de la adscripción para que se constituya en la localidad arrendada, autorizándose el rompimiento de cerraduras y una vez que el mismo se cerciore de que efectivamente se encuentra vacío y desocupado, proceda a poner en posesión de la actora o de quien sus derechos represente la localidad materia del juicio.

También se puede dar el caso de que el inmueble se encuentre además de vacío abierto, por lo que la actora solicita igualmente se comisione al Actuario en dicha localidad y una vez que se cerciore de que la misma se encuentra abierta, vacía y desocupada, se dé posesión de la misma a la arrendadora. En estos casos también la actora solicita en el acta que se le expida copia certificada de la diligencia y del auto que le recaiga, lo que acuerda de conformidad el Juez, previo el pago de los derechos respectivos y razón asentada por persona autorizada para ello.

5.2.2.2. Caso en el que se encuentran en el interior del inmueble bienes muebles.

Partiendo del supuesto anterior, en el cual ya no están habitando la localidad, pero no se sabe si la misma se encuentra desocupada, lo que procede es que se solicite al Juez que comisione al Actuario para que se constituya en la localidad arrendada, autorizándose para ello el rompimiento de cerraduras, asimismo y en caso de que se encuentren en

el inmueble materia de la litis bienes muebles, se realice el inventario correspondiente de dichos bienes y se nombre por la parte actora depositario de los mismos, el cual debe aceptar y protestar el cargo conferido, así como señalar el domicilio en que se encontrarán los bienes muebles; además de que en el proveído que se dicte con la razón, se pondrán los referidos bienes muebles a disposición de la parte demandada.

Cuando se da el caso de referencia, en ocasiones se cambia de depositario, lo cual se debe hacer del conocimiento del Juez, mismo que procede a ordenar que comparezca el nuevo depositario al local del Juzgado que corresponda a aceptar y protestar el cargo conferido, así como a señalar el nuevo domicilio en el que se encontrarán los bienes muebles.

5.2.2.3. Caso en el que se encuentra en el interior del inmueble únicamente una persona de edad avanzada.

Este caso, afortunadamente es poco común, por lo que al hacerse del conocimiento del Juez tal situación por el Actuario, debe de informarlo de manera inmediata a la autoridad correspondiente, a efecto de que se solicite a la misma que ordene a quien corresponda, acuda el personal capacitado para realizar el traslado de la persona de edad avanzada a la institución respectiva. Se debe tomar en cuenta que, tal situación implicaría tiempo que en este caso no se tendría, puesto que tomando en consideración que es un ser humano que tal vez por sus condiciones ya no se pueda valerse por sí mismo, así como que debe gozar de todos y cada uno de los derechos que le conceden las leyes, sería ilógico pensar que se puede dejar a dicha persona en el inmueble arrendado durante días.

5.2.2.4. Caso en el que se encuentra en el interior del inmueble algún animal.

Al igual que el supuesto anterior estos casos no son comunes, sin embargo se pueden presentar, por lo que cuando el Actuario le da cuenta al Juez con tal circunstancia, el mismo debe de hacer del conocimiento de la dependencia respectiva tal situación a efecto de que se comisione al personal debidamente capacitado para que se lleven a los animales a la institución que corresponda, en caso de ser perros, debe ser personal del antirrábico que respectivo. Lo anterior implicaría que no se pudiera dar posesión del bien inmueble arrendado a la actora o a quien sus derechos represente, hasta en tanto no sean retirados del mismo los animales que se encuentren en él, debido a que la parte actora no se hará cargo de estos en virtud de que hay que alimentarlos y darles la atención necesaria.

5.2.3. Cuando se encuentra clausurada la localidad materia de la controversia.

Se puede dar también el supuesto, el cual es más frecuente que se presente, que los dos señalados anteriormente, en el que al momento de que se constituya el Actuario en compañía de la parte actora al inmueble arrendado, a proceder a practicar la diligencia de lanzamiento que se encuentra ordenada en autos, se percatan de que además de estar cerrado dicho inmueble, en el mismo se encuentran adheridos sellos de clausura de la Autoridad Administrativa correspondiente; en estos casos, al momento de darle cuenta el Actuario al Juez con tal situación mediante la razón respectiva, dicho Juzgador procede a darle vista a la parte actora por el término de tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga. Y la parte actora, al desahogar la referida vista mediante el escrito correspondiente, debe solicitar que se señale día y hora a efecto de que se constituya nuevamente el Actuario en el inmueble arrendado

para llevar a cabo la diligencia de lanzamiento ordenada en autos, pero además debe solicitar que se gire oficio a la Delegación que corresponda, para que el personal respectivo también se constituya en la localidad arrendada el día y hora señalado en autos para la práctica de la diligencia de lanzamiento en comento, lo anterior con la finalidad de que retiren los sellos de clausura temporalmente y únicamente para dar posesión de la localidad materia de la litis al arrendador, y una vez hecho lo anterior, dicho personal de la Delegación vuelva a colocar los referidos sellos.

Lo anterior, en virtud de que al encontrarse clausurado el bien inmueble arrendado, no le compete al Juez tal situación, ni puede resolver dicha cuestión de carácter administrativo; sin embargo, se puede dar cumplimiento a la sentencia definitiva respecto a la entrega de la localidad arrendada, no siendo impedimento alguno el que el inmueble multicitado se encuentre clausurado para poder poner en posesión del mismo a la arrendadora.

5.2.4. Cuando existe huelga en el inmueble materia de la controversia.

En la práctica estos casos son más frecuentes. Cuando se constituye el Actuario en compañía de la parte actora o de quien sus derechos represente en el inmueble arrendado a efecto de realizar la diligencia de lanzamiento ordenada en autos, y se percata de que la misma se encuentra cerrada y al proceder a tocar le indican que los empleados que laboran en la empresa que se encuentra en dicho bien han entablado una huelga, informando los mismos, en ocasiones el nombre del sindicato que se ha constituido en huelga; una vez hecho del conocimiento del Juez lo anterior por el Actuario, el mismo ordena se gire oficio a la Junta Local

de Conciliación y Arbitraje, Sección de Huelgas del Distrito Federal para que informe al mismo si se encuentra estallada una huelga por el sindicato respectivo y cuál es la situación jurídica de la misma.

Una vez que se rinde el informe por dicha Junta, se pueden dar dos supuestos, el primero que no se encuentre estallada la huelga, esto es, que sea ficticia, en tal virtud procederá el Juez a ordenar que se lleve acabo la diligencia de lanzamiento ordenada en términos de los autos del expediente que corresponda. En el segundo caso, cuando la Junta Local de Conciliación y Arbitraje, Sección de Huelgas del Distrito Federal comunica al Juez que, efectivamente se encuentra estallada la huelga, el mismo procede a dictar proveído en el que, con el contenido del oficio se da vista a las partes para que manifiesten lo que a su derecho corresponda. Se puede dar el caso en el que el Sindicato respectivo, promueva en los autos del juicio, ante lo cual, también se procede a dar vista a las partes para que indiquen lo que a sus intereses convengan. Continuando con el trámite y una vez que las partes han desahogado las vistas o transcurridos los plazos para hacerlo, y que es el momento procedente para dictar el auto de ejecución, el Juez emite el mismo, en el cual, como ya mencione con anterioridad, se requiere a la parte demandada para que dentro del término de CINCO DÍAS desocupe y entregue el bien inmueble materia del juicio a la parte actora o a quien sus derechos represente, completamente vacía y desocupada, apercibida que en caso de no hacerlo, será lanzada a su costa.

Una vez que ha transcurrido el término antes citado y la demandada no ha dado cumplimiento al auto de ejecución, es decir, no desocupó de manera voluntaria dentro del término de cinco días que se le otorgó mediante el auto de ejecución, a petición de la actora el Juez emite el

auto de mandamiento en forma, del cual también ya se citó con anterioridad, sin embargo en este caso, se debe de ordenar en dicho auto, que se giren los oficios respectivos tanto a la Secretaría Auxiliar de Emplazamientos a Huelga de la Junta Local de Conciliación y Arbitraje que corresponda para informarle el día y hora en que se llevará a cabo la diligencia de lanzamiento; así como al Sindicato respectivo para informarles que se va a practicar el citado lanzamiento y también para que estén presentes en la misma y en caso de existir bienes muebles de la parte demandada (patrón de los trabajadores en huelga) en el interior de la localidad, les sean entregados al depositario que nombre dicho sindicato, previo el inventario respectivo, a efecto de que con los mismos sean garantizados los derechos de los trabajadores, quedando en consecuencia dichos bienes a disposición del sindicato en cita y por último se gira oficio a la Secretaría de Seguridad Pública para que se comisione a elementos de dicha secretaría (granaderos) para que auxilien al Actuario en la práctica de la diligencia de mérito. Es pertinente mencionar que dichos oficios los tiene que gestionar y presentar la parte actora.

Ahora bien, puede presentarse el caso de que al momento de constituirse en el inmueble tanto el Actuario como la parte actora o quien sus derechos represente, y exista oposición de los trabajadores que se encuentren vigilando la localidad o de cualquier persona que esté en el mismo, el Juez dicta proveído en el que ordena, a solicitud de la arrendadora y con fundamento en el artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles se turnen nuevamente los autos al Actuario de la adscripción para que lleve a cabo la diligencia de lanzamiento respectiva, señalando día y hora para tal efecto, así como ordenando girar nuevamente los oficios antes mencionados, pero además de lo anterior, autorizando de conformidad con el artículo 73 fracción II del citado

ordenamiento legal la fractura de cerraduras así como el uso de la fuerza pública para la práctica de la diligencia de lanzamiento que se encuentra ordenada en los autos del expediente respectivo.

5.3. PROPUESTA DE REFORMA AL PRIMER PÁRRAFO DEL ARTÍCULO 525 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Se propone la reforma al artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal que nos señala lo siguiente:

“Artículo 525.- Cuando en virtud de la sentencia o de la determinación del juez debe entregarse alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quien fincó el remate aprobado, practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado.”

“Si la cosa fuere mueble y pudiere ser habida, se le mandará entregar al actor o al interesado, que indicará la resolución. Si el obligado se resistiere, lo hará el actuario, quien podrá emplear el uso de la fuerza pública y aun mandar romper las cerraduras.”

“En caso de no poderse entregar los bienes señalados en la sentencia, se despachará la ejecución por la cantidad que señale el actor, que puede ser moderada prudentemente por el juez, y sin perjuicio de que se oponga al monto el deudor.”

En tal virtud y después de haber realizado el presente estudio, considero que el primer párrafo del artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles deberá quedar en los siguientes términos:

“Artículo 525.- Cuando en virtud de la sentencia o de la determinación del juez debe entregarse alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quien fincó el remate aprobado, practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado. **Al efecto deberá el**

juez, tratándose de la clausura de una negociación ordenar a la autoridad administrativa respectiva el levantamiento de la misma; tratándose de estallamiento de huelga, debe dar aviso a la Junta Local de Conciliación y Arbitraje respectiva, así como al Sindicato que corresponda; en el caso de que se encuentre en el inmueble una persona de edad avanzada o algún animal se solicitará el auxilio de la dependencia correspondiente para hacerse cargo de ellos.”

Ahora bien, es pertinente señalar que se realiza la anterior propuesta, toda vez que a mi consideración el primer párrafo del artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es muy genérico en cuanto a lo que se debe realizar en el caso de que no se pueda hacer la entrega de un bien inmueble ordenada mediante sentencia definitiva, puesto que al mencionar dicho precepto legal únicamente que se practicarán todas las diligencias conducentes para tal fin, sin embargo nos encontramos en la práctica diversos supuestos, que no obstante que se pueden presentar, no se encuentran especificados en el referido artículo, y consecuentemente tampoco las diligencias que deban de realizarse para poder cumplimentar la resolución en cita cuando se presenta alguno de ellos.

Por lo anterior considero de gran importancia proponer la reforma al primer párrafo del artículo 525 del Código Adjetivo Civil, a efecto de insertar los casos que, basados en mi experiencia profesional son los más frecuentes, por los cuales no se puede cumplimentar la entrega del bien inmueble arrendado, así como determinar cuáles son las diligencias pertinentes para estar en aptitud de cumplimentar una sentencia definitiva dictada en materia de arrendamiento inmobiliario en la que se

condena a la desocupación y entrega de la localidad arrendada, cuando existe oposición de la demandada para ello, cuando se ha ido del inmueble dejándolo ya sea abierto o cerrado, cuando se encuentra en el referido bien únicamente una persona de edad avanzada, cuando se encuentra únicamente algún animal en la misma, cuando se encuentre clausurada o bien cuando exista una huelga en la referida localidad.

CONCLUSIONES

PRIMERA.- El primer párrafo del artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles, es deficiente en lo relativo a la ejecución de la sentencia definitiva dictada en materia de arrendamiento inmobiliario, en la que se condena a la desocupación y entrega del bien inmueble arrendado, en virtud de las diversas situaciones fácticas que se pueden suscitar en la actualidad.

SEGUNDA.- Como consecuencia de las referidas situaciones de hecho que pueden presentarse al momento de requerir al demandado arrendatario para que haga entrega a la parte actora de la localidad arrendada, se incumple con el mandamiento del Juez, por lo que en tal virtud no se está impartiendo Justicia de manera pronta y expedita, por lo que considere de gran utilidad práctica proponer la reforma materia de la presente tesis.

TERCERA.- Para que el Juez emita la orden de lanzamiento respectiva, es indispensable que obre en autos la razón asentada por el Actuario de la adscripción en la que conste la oposición a la práctica de la diligencia.

CUARTA.- Sólo cuando el Fedatario público se percata de que la localidad se encuentra vacía y desocupada, el Juez acuerda a petición de la parte actora, se turnen los autos al Actuario de la adscripción para que se constituya en la localidad arrendada, autorizándose el rompimiento de cerraduras y una vez que el mismo se cerciore de que efectivamente se encuentra vacío y desocupado, proceda a poner en posesión de la actora o de quien sus derechos represente la localidad materia del juicio.

QUINTA.- En caso de que exista oposición del demandado a la práctica

del lanzamiento y después de que el Juez autorice el rompimiento de cerraduras y el uso de la fuerza pública, de nueva cuenta, el Actuario de la adscripción, procede a constituirse en el bien arrendado, en ocasiones y dependiendo de la zona del Distrito Federal en que se encuentre dicho inmueble, se pueden dar diversos casos.

SEXTA.- Como ejemplo de lo anterior tenemos los siguientes casos: a) Que el inmueble arrendado sea un puesto en un mercado, oponiéndose la parte demandada y los demás locatarios en apoyo a él, pudiendo agredir tanto al Actuario como a la actora o a quien sus derechos represente; b) El caso en el que el arrendatario forme parte de la llamada Asamblea de Barrios, (el cual es una organización que se encarga de apoyar a los inquilinos a efecto de evitar que se lleve a cabo el lanzamiento de los mismos) y c) El supuesto en el que el inmueble arrendado se encuentre en una zona considerada conflictiva, pudiéndose suscitar que los vecinos acudan al auxilio del demandado a efecto de impedir que se practique el lanzamiento del mismo; como se puede apreciar de lo antes referido, en ocasiones se pueden tornar demasiado violentas las diligencias o mejor dicho los intentos de lanzamiento, y en virtud de lo anterior, el Actuario a efecto de resguardar tanto su integridad como la del actor, asienta tales circunstancias en su acta y no lleva a cabo la diligencia de lanzamiento. En estos casos y debido a las circunstancias que prevalecen, el Juez ordena girar el oficio respectivo a la Secretaría de Seguridad Pública del Distrito Federal, a efecto de que se comisione a granaderos y patrullas para auxiliar al Actuario a cumplimentar la diligencia de lanzamiento ordenada en autos.

SÉPTIMA.- Cuando el arrendador no puede disponer del bien inmueble materia de la litis, se le están ocasionando daños y perjuicios, daños en

virtud de que generalmente en todos los casos en que se ordena el lanzamiento del arrendatario, es porque el mismo debe el pago de rentas, así como porque el actor tuvo que realizar diversos gastos a efecto de poder cumplimentar la sentencia; ahora bien, se le genera un perjuicio por que al no poder disponer de la localidad se está privando al arrendador de percibir una ganancia lícita, por el incumplimiento de la obligación.

OCTAVA.- Por los motivos expuestos con anterioridad considero la necesidad de que se reforme el primer párrafo del artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal para quedar en los siguientes términos:

“Artículo 525.- Cuando en virtud de la sentencia o de la determinación del juez debe entregarse alguna cosa inmueble, se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quien fincó el remate aprobado, practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado. **Al efecto deberá el juez, tratándose de la clausura de una negociación ordenar a la autoridad administrativa respectiva el levantamiento de la misma; tratándose de estallamiento de huelga, debe dar aviso a la Junta Local de Conciliación y Arbitraje respectiva, así como al Sindicato que corresponda; en el caso de que se encuentre en el inmueble una persona de edad avanzada o algún animal se solicitará el auxilio de la dependencia correspondiente para hacerse cargo de ellos.**”

NOVENA.- En tal virtud, la propuesta de reforma traería diversos beneficios, como lo son: a) Se daría cumplimiento de manera más pronta y sencilla a

las sentencias ejecutoriadas en materia de arrendamiento inmobiliario que condenan a la desocupación y entrega de la localidad arrendada; b) Se ahorraría tiempo y gastos a la parte actora; c) El arrendador dispondría en mucho menos tiempo de su bien inmueble; y d) Consecuentemente tendríamos una impartición de Justicia pronta y expedita.

DÉCIMA.- Al concluir la elaboración del presente trabajo de tesis considero que cumplí con las expectativas del mismo, al proponer una reforma al primer párrafo del artículo 525 del Código de Procedimientos Civiles, trayendo lo anterior como consecuencia, una impartición de Justicia pronta en beneficio del público que acude al Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, específicamente a un Juzgado en Materia de Arrendamiento Inmobiliario a solicitar entre otras diversas prestaciones la entrega de la localidad arrendada.

BIBLIOGRAFÍA

1. **ARELLANO GARCÍA, Carlos**, Derecho Procesal Civil, Sexta Edición, Editorial Porrúa, México, 1998.
2. **ASCENCIO ROMERO, Ángel**, Teoría General del Proceso, Editorial Trillas, México, 2003.
3. **BECERRA BAUTISTA, José**, El Proceso Civil en México, Décimo Séptima Edición, revisada y actualizada, Editorial Porrúa, México, 2000.
4. **BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel**, Obligaciones Civiles, Cuarta Edición, Editorial Oxford, México 1998.
5. **CARNELUTTI, Francesco**, Instituciones de Derecho Procesal Civil, Traducción y compilación: Enrique Figueroa Alfonso, Editorial Harla, 1997.
6. **CARNELUTTI, Francisco**, Sistema de Derecho Procesal Civil I, Introducción y función del proceso civil, Traducción de Niceto Alcalá-Zamora y Castillo y Santiago Sentís Melendo, Adiciones de Derecho español por Niceto Alcalá-Zamora y Castillo, UTEHA Unión Tipográfica Editorial Hispano Americana, México, 1944.
7. **CASTRILLÓN Y LUNA, Víctor M.**, Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, México, 2004.
8. **CHIOVENDA, José**, Derecho Procesal Civil, Traducción española de la tercera edición italiana, Tomo I, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1922.
9. **CISNEROS RANGEL, Georgina, FEREGRINO TABOADA, Enrique**, Formulario Especializado en Arrendamiento Inmobiliario, Editorial Oxford, 2000.
10. **COUTURE, J. Eduardo**, Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Cuarta Edición, Editorial B. de F. de Montevideo, Buenos Aires, 2005.
11. **DÍAZ GONZÁLEZ, Luis Raúl**, Manual de Contratos Civiles y Mercantiles, Tercera Edición, Editorial Gasca, 2004.

12. **FIX ZAMUDIO, Héctor, OVALLE FAVELA, José,** Derecho Procesal, Universidad Nacional Autónoma de México, 1991.
13. **GALINDO GARFÍAS, Ignacio,** Teoría General de los Contratos, Editorial Porrúa, México, 1996.
14. **GÓMEZ LARA, Cipriano,** Derecho Procesal Civil, Séptima Edición, Editorial Oxford, México 2006.
15. **GÓMEZ LARA, Cipriano,** Teoría General del Proceso, Novena Edición, Editorial Harla, México, 1998.
16. **GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto,** Derecho de las Obligaciones, Décima Segunda Edición, Editorial Porrúa, 1997.
17. **MARTÍN BERNAL, José Manuel,** Temas sobre Contratos Civiles, Editorial Dykinson, Madrid, 1996.
18. **MARTÍNEZ ALFARO, Joaquín,** Teoría de las Obligaciones, Tercera Edición, Editorial Porrúa, México, 1993.
19. **MEJAN, C. Luis Manuel,** Contratos civiles, Editorial Oxford, México, 2004.
20. **ORIZABA MONROY, Salvador,** Contratos Civiles, Editorial Pac, 2002.
21. **OVALLE FAVELA, José,** Derecho Procesal Civil, Quinta Edición, Editorial Harla, 1980.
22. **PINA, Rafael de,** Derecho Procesal Civil, Vigésima Séptima Edición, Editorial Porrúa, México, 2003.
23. **PINA, Rafael de,** Elementos de Derecho Civil Mexicano, Obligaciones Civiles – Contratos en General, Volumen III, Octava Edición, Editorial Porrúa, México 1993.
24. **PINA, Rafael de,** Instituciones de Derecho Procesal Civil, Vigésima Séptima Edición, Editorial Porrúa, México 2003.
25. **PLANIOL, Marcelo y RIPERT, Jorge,** Tratado Práctico de Derecho Civil francés, Los Contratos Civiles (primera parte) Tomo X, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., México, 2002.

26. **REYES CORONA, Oswaldo, COLIN ZEPEDA, Lorena Ivette**, Tratamiento y Análisis Jurídico de los Contratos Civiles en México, Elementos Jurídicos de los Contratos, Tax Editores Unidos, S.A. de C.V., 2003.
27. **REYES CORONA, Oswaldo**, Tratamiento y Análisis Jurídico de los Contratos Civiles en México, Contratos Traslativos de uso, goce o disfrute, Tomo II, Tax Editores Unidos, S.A. de C.V., 2005.
28. **ROJINA VILLEGAS, Rafael**, Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Contratos, Volumen I, Octava Edición corregida y aumentada, Editorial Porrúa, México, 2001.
29. **RUIZ DE CHÁVEZ Y SALAZAR, Salvador, RUIZ DE CHÁVEZ OCHOA, Salvador**, Importancia Jurídica y Práctica de las Clasificaciones de los Contratos Civiles, Segunda Edición, Editorial Porrúa, México, 1997.
30. **SAID, Alberto, GONZÁLEZ GUTIÉRREZ, Isidro Manuel**, Teoría General del Proceso, IURE Editores, 2006.
31. **SÁNCHEZ MEDAL, Ramón**, De los Contratos Civiles, Teoría General del Contrato, Contratos en especial, Registro Público de la Propiedad, Décimo Sexta Edición actualizada, Editorial Porrúa, México 2004.
32. **TREVIÑO GARCÍA, Ricardo**, Los Contratos Civiles y sus Generalidades, Sexta Edición, Editorial McGraw-Hill Interamericana, 2002.
33. **ZAFORTEZA SOCÍAS, José Ma.**, ABC de los Arrendamientos Urbanos, José María Bosch Editor, S.L., Barcelona, 1996.
34. **ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel**, Contratos civiles, Décima Edición aumentada y actualizada, Editorial Porrúa, México 2004.

LEGISLACIÓN

1. CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS, (PROMULGADA EL 5 DE FEBRERO DE 1917.)
2. CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN VIGOR A PARTIR DEL 1º DE OCTUBRE DE 1932, SEGÚN DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 1º DE SEPTIEMBRE DE 1932.
3. CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL (PUBLICADO EN LOS NÚMEROS DEL 1 AL 16 DEL "DIARIO OFICIAL" EL 1º. AL 21 DE SEPTIEMBRE DE 1932; CORREGIDO POR "FE DE ERRATAS", PUBLICADA EL 27 DE SEPTIEMBRE DE 1932 Y ABROGA AL PUBLICADO EL 5 DE MAYO DE 1884.)
4. CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL, 1892.
5. CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA, 1870.
6. CÓDIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL Y TERRITORIO DE LA BAJA CALIFORNIA, 1884.