



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE DERECHO

SEMINARIO DE DERECHO PROCESAL

**APLICABILIDAD DE LA TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN A
LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

TESIS

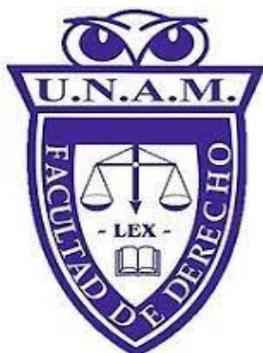
**QUE PARA OBTENER EL TÍTULO
DE LICENCIADO EN DERECHO**

PRESENTA

ISAAC DE JESÚS CADENA CONTRERAS

DIRECTOR DE TESIS

DR. SILVESTRE CONSTANTINO MENDOZA GONZÁLEZ



**CIUDAD UNIVERSITARIA, C.D. MX.,
DIECINUEVE DE AGOSTO, 2022.**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

AGRADECIMIENTOS.

DIOS TODOPODEROSO, te doy infinitas gracias por la vida y porque me hayas permitido cumplir este sueño que llevaba persiguiendo desde hace algún tiempo.

A la inigualable **UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**, por permitirme formar parte de su comunidad.

A mis Padres **ROSA EMILIA CONTRERAS CERVANTES** y **BERNABÉ CADENA RODRÍGUEZ**, por el amor puro e incondicional que siempre me han brindado, espero con este trabajo les pueda devolver tan sólo un poco de todo lo que me han dado. Los amo.

A mis hermanos **TEMIS EMILIA CADENA CONTRERAS** y **MISRAIM BERNABÉ CADENA CONTRERAS**, quienes han sido el mejor ejemplo para ser una persona de bien.

A mi **KENY**, eres ese pequeño motor que me da energía para salir adelante; te agradezco infinitamente el amor que me has brindado a lo largo del tiempo que hemos compartido juntos.

A mis Padrinos **YOLANDA ZÚÑIGA** y **ROBERTO HEREDIA**, la familia va más allá de compartir sangre o apellidos; mis queridos Padrinos, les doy las gracias por siempre acompañarme a donde vaya.

Mis increíbles amigos, **DANIEL GUTIÉRREZ**, **JULIO LÓPEZ**, **LUIS IREPAN**, **EDUARDO**

POOT y JUAN TREJO, siempre festejare la hermandad que hemos forjado desde la secundaria.

A mi Asesor **SILVESTRE CONSTANTINO MENDOZA GONZÁLEZ**, siempre estaré agradecido por cada uno de los minutos otorgados para que lograra consolidar este sueño.

A los Licenciados **ANTONIO SILVESTRE LÓPEZ, EDGAR ALAN SOLANO ROMERO y SERGIO OLIVARES GARCÍA**, por ser más que compañeros de profesión, son un gran ejemplo para seguir creciendo.

APLICABILIDAD DE LA TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN A LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

ÍNDICE

	Pág.
INTRODUCCIÓN.....	viii
CAPÍTULO I: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	1
1.1 Definición.....	1
1.2 Clasificación.....	3
1.2.1 Bilateral.....	3
1.2.2 Oneroso.....	4
1.2.3 Sinalagmático.....	5
1.2.4 Conmutativo.....	6
1.2.5 Principal.....	7
1.2.6 Tracto sucesivo.....	7
1.2.7 Formal.....	8
1.2.8 Consensual.....	10
1.3 Tipos de arrendamiento.....	10
1.3.1 Civil o Mercantil.....	10
1.3.2 Administrativo.....	11
1.3.3 Bienes muebles o inmuebles.....	12
1.4 Elementos personales.....	12
1.4.1 Arrendador.....	12
1.4.2 Arrendatario.....	13
1.5 Elementos reales.....	14
1.5.1 Cosa.....	14
1.5.2 Precio.....	16
1.5.3 Tiempo.....	20
1.6 Obligaciones de las partes.....	21
1.6.1 Arrendador.....	22
1.6.1.1 Transmisión del uso y goce temporal del bien.....	22
1.6.1.2 Entregar.....	23

1.6.1.3	Conservar el bien.....	25
1.6.1.4	Garantizar el uso del bien.....	27
1.6.2	Arrendatario.....	28
1.6.2.1	Pagar la renta.....	28
1.6.2.2	Usar debidamente la cosa.....	30
1.6.2.3	Conservar la cosa.....	31
1.6.2.4	Aviso de reparaciones necesarias y/o novedosas.....	34
1.6.2.5	Permitir ciertos actos al arrendador.....	35
1.6.2.6	Devolver la cosa.....	35
1.7	Terminación del contrato.....	36
1.7.1	Nulidad.....	36
1.7.2	Vencimiento del plazo.....	37
1.7.3	Rescisión del contrato.....	40
1.7.4	Otros.....	41
CAPÍTULO II: JUICIO DE CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....		42
2.1	Demanda.....	42
2.1.1	Requisitos.....	44
2.1.2	Medios probatorios.....	52
2.2	Admisión.....	64
2.3	Emplazamiento.....	66
2.3.1	Embargo.....	70
2.4	Actitudes del demandado.....	72
2.4.1	Pasiva.....	72
2.4.1.1	Rebeldía.....	72
2.4.1.1.1	Total.....	73
2.4.1.1.2	Parcial.....	74
2.4.2	Activa.....	74
2.4.2.1	Contestación.....	74
2.4.2.1.1	Requisitos.....	74
2.4.2.1.2	Allanamiento.....	76
2.4.2.1.3	Oposición con excepciones y defensas.....	77
2.4.2.1.4	Reconvención.....	78

2.4.2.1.5	Medios probatorios.....	79
2.4.2.1.6	Llamamiento a terceros.	79
2.5	Admisión de medios probatorios.	81
2.6	Audiencia de desahogo de Pruebas, Alegatos y Sentencia.....	84
2.6.1	Conciliación.	85
2.6.2	Desahogo de los medios de pruebas.	86
2.6.3	Alegatos.....	90
2.6.4	Sentencia.....	91
2.7	Incidentes.....	96
2.8	Apelación.....	97
CAPÍTULO III: TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN.		99
3.1	Antecedentes.	99
3.1.1	Edad Media.....	99
3.1.1.1	Glosadores.....	100
3.1.1.2	Postglosadores.	101
3.1.2	Teoría Francesa.	101
3.1.3	Período de participación del Estado Mexicano en la Segunda Guerra Mundial.....	102
3.1.4	Influenza A/H1N1 en México y su injerencia en la reforma al Código Civil del año 2009.....	105
3.1.5	Corriente adoptada por el Código Civil.	107
3.2	Definición de la Teoría de la Imprevisión.	108
3.3	Naturaleza Jurídica.	109
3.4	Diferencias con figuras similares.....	110
3.4.1	Pago de lo indebido.....	111
3.4.2	Fuerza mayor y caso fortuito.	112
3.4.3	Error.....	113
3.4.4	Lesión.	114
3.4.5	Pacto comisorio.....	115
3.5	Elementos.....	116
3.5.1	Contratos.....	116
3.5.1.1	Plazo.	119
3.5.1.2	Condición.....	119
3.5.1.3	Tracto sucesivo.....	120

3.5.2	Ámbito de aplicación.....	120
3.5.2.1	Acontecimientos extraordinarios de carácter Nacional.....	121
3.5.2.2	Eventos no posibles de prever.	126
3.5.2.3	Mayor onerosidad para uno de los contratantes.....	127
3.5.3	Solicitud de modificación o rescisión.	130
3.5.3.1	Petición.....	130
3.5.3.1.1	Judicial.....	142
3.5.3.1.2	Extrajudicial.....	143
3.5.3.2	No suspensión de la obligación.	144
3.5.3.3	Intervención del juzgador.....	144
3.5.3.3.1	Consecuencias de la procedencia de la pretensión.	157
3.5.3.3.1.1	Modificación de las obligaciones.	158
3.5.3.3.1.2	Rescisión del contrato.....	158
3.5.3.4	Excepciones.....	159
3.5.3.4.1	Aplicaciones anteriores a la materialización del acontecimiento.....	160
3.5.3.4.2	Mora.....	160
3.5.3.4.3	Dolo.....	161
CAPÍTULO IV: PROPUESTA DE ADICIÓN AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.....		162
4.1	Exposición de motivos de los artículos 1796, 1796 Bis y 1796 Ter.	162
4.2	Procedimiento para solicitar la aplicación de la Teoría de la imprevisión a los contratos de arrendamiento inmobiliario.	168
4.3	Propuesta de adición al Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, respecto la aplicabilidad de la teoría de la imprevisión a los contratos de arrendamiento.....	169
CONCLUSIONES.....		171
BIBLIOGRAFÍA.....		176
REVISTAS.....		180
MEDIOS ELECTRÓNICOS.....		181
TESIS Y JURISPRUDENCIAS.....		185

INTRODUCCIÓN.

Día a día, la humanidad se encuentra expuesta a acontecimientos inusuales, independientemente de que éstos provengan de la naturaleza como los terremotos, las inundaciones, deslaves, heladas, sequías, incendios, huracanes, etcétera; o que éstos emanen del mismo actuar del hombre, como pueden ser los actos que ejerce una autoridad en el ejercicio de sus atribuciones; sea el suceso que se materialice, debemos tener por seguro que de alguna manera afectará a alguien, sea en su vida personal o en sus convenciones.

En México el pasado veintitrés de marzo del año dos mil veinte se declaró la emergencia sanitaria provocada por el virus SARS-CoV2 (COVID 19), para lo cual, con el afán de salvaguardar la salud de la ciudadanía, el Gobierno Federal presentó un listado de actividades consideradas esenciales, suspendiendo toda aquella que no se encontrará en el listado, situación que representó que un gran porcentaje de mexicanos contrajera problemas económicos al no poder llevar a cabo sus actividades cotidianas para subsistir económicamente; escenario que no fue ajeno a parientes y amigos cercanos, mismos que se acercaron con el suscrito para orientarse; resultado que el caso que atrajo mayormente nuestra atención fue el de mi hermana, quien es arrendataria de varios locales comerciales y ante la imposibilidad de no poder utilizar el bien y la incertidumbre del tiempo que iba a durar el impedimento, consideraba injusto tener que pagar la totalidad del precio del arrendamiento, añadiendo que no contemplaba como opción la rescisión del contrato de arrendamiento inmobiliario, por las causas previstas por los artículos 2,431 y 2,432 del Código Civil para esta Ciudad; por lo vertido con antelación, iniciaremos analizando las figuras jurídicas del caso fortuito y la fuerza mayor y una vez comprendidas, proseguiremos con el estudio de la teoría de la imprevisión, con la finalidad de encontrar cual es el objeto de cada una de ellas; lo anterior con el único afán de encontrar una solución que pudiera aliviar el desequilibrio contractual en materia de arrendamiento inmobiliario, cuando por causas inimputables a los contratantes, el cumplimiento de las obligaciones de alguno de ellos se tornara excesivamente complicado.

Como se desprende de lo enunciado con antelación, el contrato de arrendamiento inmobiliario es sumamente importante para los habitantes de ésta gran urbe, en vista de que gracias a él, infinidad de personas pueden tener acceso a una vivienda digna cuando no se cuenta con el recurso económico para adquirir una; asimismo, muchas micro, pequeñas y medianas empresas, les es más redituable arrendar ciertos años un inmueble y de esta manera conservar recursos sin descapitalizarse; por lo anteriormente manifestado, es que el primer capítulo de la presente investigación se encuentra dedicado al contrato en materia de arrendamiento inmobiliario, en donde se analizan las características que lo individualizan, así como los derechos y obligaciones que contraen las partes; en vista de que, para comprender el tema toral de esta tesis, es necesario conocer la estrecha interdependencia que existen entre los derechos y obligaciones que concurren entre arrendador y arrendatario, en pocas palabras, lo que representa un derecho para el arrendador, será una obligación para el arrendatario y viceversa; por tanto, el incumplimiento parcial o total de las obligaciones por cuenta de alguno de ellos, tiene como resultado una consecuencia para el otro.

El capítulo dos versa sobre el juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, mismo que es un procedimiento especial, en el cual, el Juez que conozca del asunto, resolverá de forma pronta y expedita, cada una de las controversias emanadas por arrendamientos de bienes inmuebles; desarrollando los requisitos que debe de contener el escrito inicial de demanda para el caso especial que se está tratando; la forma de realizar el emplazamiento al demandado y el supuesto cuando el arrendador solicita como medida provisional el embargo de bienes suficientes para garantizar el pago de las rentas adeudas por el reo; así como las consecuencias de la actitud que tome el demandado; por último, lo relativo a la audiencia de desahogo de pruebas, alegatos y sentencia, teniendo en cuenta también cuestiones incidentales y recursos.

El tercer capítulo se encuentra dedicado a la Teoría de la Imprevisión; primeramente mencionaremos sus antecedentes, tomando como punto de partida a la escuela de los glosadores y postglosadores; posteriormente se analizará la postura que tomaba la teoría francesa; consecuentemente toca el turno de conocer antecedentes remotos, siendo el primero de ellos la participación del Estado Mexicano en la segunda guerra mundial y

posteriormente la influenza A/H1N1, ocasionando ésta última las reformas y adiciones al Código Civil para la Ciudad de México que introdujeron la teoría de la imprevisión.

Una vez conocido el origen de la Teoría de la Imprevisión aclararemos algunos aspectos de esta controversial figura, en vista de que a lo largo de su historia siempre ha generado polémica, siendo en ocasiones eliminada o confundida con otras instituciones jurídicas, para la cual, primeramente, propondremos una definición acerca de la multicitada teoría, desarrollaremos su naturaleza jurídica y una vez teniendo clara la idea de lo que es la Teoría de la Imprevisión y su finalidad, mencionaremos las diferencias que cuenta con algunas otras figuras jurídicas.

Por último, se desarrollarán los requisitos de procedibilidad de la Teoría de la Imprevisión, mismos que se encuentran de manera general en el Código Civil para esta Ciudad en los artículos 1,796, 1,796 Bis y 1,796 Ter, situación por la cual, revelaremos a qué contratos les es aplicable; qué acontecimiento es necesario que se materialice para solicitar su aplicabilidad, criticando lo gravoso que tiene que ser el acontecimiento acaecido; así como la manera que el afectado debe de solicitar la aplicabilidad de la Teoría al Juez y la desaprobación a la misma, en vista de que consideramos que, la resolución de los contratos, no puede ser dejada al arbitrio de las partes.

Por último, siendo la finalidad de esta investigación que, a pesar de que el contrato de arrendamiento inmobiliario cuenta con un procedimiento especial para resolver las controversias derivadas por éste de manera pronta y expedita, ante lo catastrófico que puede ser el evento inusual que vuelva excesivamente oneroso las obligaciones de alguna de las partes y que el afectado no pueda esperar hasta que el Juez emita la resolución que contenga la forma de aliviar su infortunio, se propone que con la finalidad de evitar un daño grave e irreparable que podría ocasionar la duración de la contienda judicial, se otorgue al deudor desde el auto admisorio de demanda, la medida provisional que estime devolverá el equilibrio en las obligaciones del contrato de arrendamiento inmobiliario.

CAPÍTULO I: CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

1.1 Definición.

Es sumamente importante contar con una adecuada definición acerca de lo que es el contrato de arrendamiento, éste contrato juega un papel trascendental en la vida de los habitantes de la Ciudad de México. La gran mayoría de los doctrinarios coinciden en sus definiciones acerca de qué es el contrato de arrendamiento, por lo que a continuación citamos a algunos.

Para el Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo el contrato de arrendamiento se define de la siguiente manera: *“Hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y otra, al pago de un precio cierto por ese uso o goce”*.¹

La Maestra María del Carmen Ayala Escorza define al contrato de arrendamiento de la siguiente forma: *“El arrendamiento es un contrato traslativo de uso en el cual una persona, llamada arrendador, transmite temporalmente el uso de un bien a otra persona, llamada arrendatario, a cambio de un precio cierto y en dinero [...]”*.²

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

Por último, pero no menos importante, el Doctor Rafael Rojina Villegas define al contrato de arrendamiento de la siguiente forma: *“Se define el arrendamiento como un*

¹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Contratos civiles*, 14º ed., México, Porrúa, 2012, p. 185.

² AYALA ESCORZA, María del Carmen, *Contratos civiles*, México, IURE, 2017, p. 79.

³ TREVIÑO GARCÍA, Ricardo, *Los contratos civiles y sus generalidades*, 7º ed., México, McGraw-Hill Interamericana, 2008, p. 233.

*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”.*⁴

Por otro lado, el contrato de Arrendamiento se encuentra regulado y definido en el párrafo primero, del artículo 2,398 del Código Civil para la Ciudad de México de la manera que a continuación se transcribe:

Artículo 2398: El arrendamiento es un contrato mediante el cual las partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

De las definiciones citadas con anterioridad y la proporcionada por el Código Civil en el artículo 2,398 resaltamos que existen tres elementos comunes que integran a cada una de ellas y concluimos que, si no son satisfechos, el contrato de arrendamiento no podría existir:

- *Cosa:* Mueble o inmueble.
- *Temporalidad:* Concesión o traslación del uso o goce de manera temporal de una cosa.
- *Pago:* Cantidad o cosa cierta y determinada. La cual será la contraprestación por el otorgamiento del uso y goce temporal.

Éstos son los elementos mínimos que un contrato de arrendamiento debe de contener para poder llegar a ostentarse como tal, de lo contrario, los contratantes podrían estar situados en cualquier otra figura jurídica o el contrato podría estar afectado de algún tipo de nulidad. No entraremos en más detalles acerca de los elementos mencionados con anterioridad de la definición del contrato de arrendamiento, estos serán estudiados y comentados en el numeral cinco del presente capítulo, mismo que lleva por nombre “*elementos reales*”, por lo que su estudio se reserva hasta el desarrollo de dicho punto.

A manera de conclusión del presente numeral, los doctrinarios siguen la línea marcada por la definición enunciada en el Código Civil, jugando con las palabras de manera

⁴ ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Contratos civiles*, t. IV, 27^o ed., México, Porrúa, 2001, p. 229.

didáctica, con la finalidad de que los lectores logren comprender de manera fácil y sencilla qué se debe de entender por un contrato de arrendamiento.

1.2 Clasificación.

El contrato de arrendamiento se clasifica en: *bilateral, oneroso, sinalagmático, conmutativo, principal, tracto sucesivo, formal y consensual*. Cada uno de los elementos mencionados integra al contrato de arrendamiento, es decir, hacen que sea único, son la esencia que lo identifica y diferencia de otras figuras jurídicas, con las cuales pueda llegar a tener similitudes y así, evitar confusiones.

1.2.1 Bilateral.

Cuando se habla de contratos bilaterales suele confundirse con el acto bilateral, siendo que el último, sólo refiere al número de sujetos que intervienen al momento de la celebración del acto jurídico. Recordemos que, en los actos jurídicos puede intervenir sólo un sujeto o toda una pluralidad, lo anterior, de manera clara es explicado por el Profesor Ernesto Gutiérrez y González de la siguiente manera:

En el acto unilateral interviene una sola voluntad; no se necesita el concurso de otra para producir consecuencias de Derecho; en cambio en el llamado contrato unilateral, aunque es acto jurídico también, requiere del concurso de dos o más voluntades, y por ello aunque designado unilateral, al ser contrato, requiere de dos diversas voluntades.⁵

El contrato bilateral genera obligaciones y derechos de manera recíproca para los sujetos que en él intervienen, de manera contraria, el contrato unilateral sólo genera obligaciones para una de las partes y derechos para la otra. Esta clasificación de los contratos se encuentra contemplada en los artículos 1,836 y 1,837 del Código Civil, enunciando que un contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente, caso contrario, el contrato unilateral sucede cuando una sola de las partes se obliga hacia con la otra, sin que ésta le quede obligada.

⁵ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, 19º ed., México, Porrúa, 2012, p. 170.

El arrendamiento cumple con la característica de ser un contrato bilateral, debido a la reciprocidad que existe en las obligaciones que unen a los contratantes. Por una parte, el arrendador tiene la obligación de otorgar el uso o goce temporal de una cosa cierta y determinada, a lo que el arrendatario deberá de pagar un precio cierto y determinado al arrendador por el otorgamiento de ese uso y goce temporal de una cosa.

1.2.2 Oneroso.

“Es oneroso el contrato que impone provechos y gravámenes recíprocos. Es gratuito aquel en que los provechos corresponden a una de las partes y los gravámenes a la otra”.⁶ Respecto a la onerosidad o gratuidad de los contratos, la doctrina francesa manifiesta que: *“En principio, el carácter gratuito u oneroso de un contrato se determina por el elemento interés o beneficencia que predomina en el mismo [...]”*.⁷

Se deduce que en el contrato oneroso existe un sacrificio recíproco y equivalente, caso contrario en el contrato gratuito, el sacrificio sólo es dado por una de las partes, en tanto que la otra no tiene gravamen alguno, sólo beneficios. Como se desprende de la explicación brindada por los autores franceses, el que un contrato sea gratuito u oneroso, dependerá básicamente del ánimo con el que se ostenten los contratantes. Un contrato gratuito o también llamado de beneficencia, como su nombre lo indica, uno de los contratantes tiene el ánimo de socorrer al otro, siendo lo anterior la piedra angular para lograr diferenciar sin complicación alguna si el contrato es oneroso o gratuito.

La primera parte del artículo 1,837 del Código define a los contratos onerosos y gratuitos de la siguiente manera:

Artículo 1,837. Es contrato oneroso aquel en que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos; y gratuito aquel en que el provecho es solamente de una de las partes.

⁶ ROJINA VILLEGAS, op. cit., p. 11.

⁷ PLANIOL, Marcelo y Jorge Ripert, *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Las obligaciones*, t. VI, México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal/ Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., 1995, p. 53.

El Profesor Ricardo Treviño García explica por qué el contrato de arrendamiento es oneroso:

[...]El provecho que recibe el arrendador, cuando se le paga un precio cierto y determinado, reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y, a la inversa, el provecho que obtiene el arrendatario por el uso o goce de la cosa, reporta el gravamen de pagar un precio cierto y determinado. El arrendamiento siempre es, en consecuencia, un contrato oneroso.⁸

En vista de lo manifestado con anterioridad, concluimos con que el contrato de arrendamiento es un contrato oneroso, debido a la reciprocidad de provechos y gravámenes que existen entre las partes; por un lado, el arrendador cuenta con la obligación de otorgar el uso o goce de una cosa, pero también cuenta con el derecho de recibir un pago por el otorgamiento. Al contrario, el arrendatario tiene la obligación de dar en debido tiempo y forma al arrendador el pago por el otorgamiento del uso o goce de la cosa, pero su provecho será la obtención de la concesión temporal del bien. Si no existiera el ánimo de ganancia y sacrificio por las partes, nos encontraríamos situados dentro en un contrato de comodato, en donde el comodante, otorga al comodatario el uso de un bien, sin exigirle ninguna contraprestación a cambio.

1.2.3 Sinalagmático.

Esta clasificación es meramente doctrinal, el Código Civil no la contempla dentro de su regulación, pero en palabras del Doctor Ramón Sánchez Medal el contrato sinalagmático se define de la siguiente forma:

[...] en un sentido propio o estricto, o mejor dicho para que sea sinalagmático, es menester que no sólo existan obligaciones derivadas del contrato a cargo de una y, de otra parte, sino que, además, es menester que tales obligaciones sean recíprocas (1836 y 1949), lo que implica que debe de haber una estrecha interdependencia de la obligación a cargo de una parte y de la obligación a cargo de la otra parte [...].⁹

⁸ TREVIÑO GARCÍA, op. cit., p. 234.

⁹ SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos civiles*, 24° ed., México, Porrúa, 2011, p 116.

Derivado de la definición brindada por el Doctor Sánchez Medal, el arrendamiento es un contrato sinalagmático debido a la reciprocidad de obligaciones que unen a los contratantes; una obligación deja de existir si la otra no se cumple, el caso en concreto es, si el arrendatario deja de pagar el precio del arriendo, provocaría que el arrendador dejará de otorgarle el uso o goce periódico de la cosa, es la estrecha interdependencia que existe entre las obligaciones de las partes.

1.2.4 Conmutativo.

Es una subdivisión de los contratos onerosos el que un contrato sea conmutativo o aleatorio, al respecto los doctrinarios franceses manifiestan lo siguiente:

Un contrato oneroso es conmutativo cuando la cuantía de las prestaciones de las partes es inmediatamente cierta, pudiendo cada una de ellas apreciar de momento el provecho o la pérdida que el contrato le ha de reportar. Es aleatorio, cuando las partes tienen en cuenta un riesgo de provecho o de pérdida, del cual hacen depender esencialmente la existencia o la cuantía de sus obligaciones.¹⁰

Un contrato es conmutativo cuando los contratantes tienen en cuenta los posibles provechos y gravámenes que percibirán desde la celebración del contrato. Son aleatorios cuando esos provechos o gravámenes son inciertos, igualmente, desde que se lleva a cabo el contrato, es decir, dependen de un acontecimiento incierto, por lo que es inexacto determinar las ganancias o pérdidas, sino hasta la materialización de los citados sucesos.

El artículo 1,838 del Código Civil, define a los contratos conmutativos y aleatorios de la siguiente manera:

Artículo 1838.- 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. Es aleatorio cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ese acontecimiento se realice.

¹⁰ PLANIOL y RIPERT, op. cit., p.p. 54-55.

El arrendamiento es un contrato oneroso conmutativo porque las partes conocen con exactitud los provechos y gravámenes a los que se someterán; el arrendador conoce el precio que el arrendatario deberá pagarle por concepto de rentas, el cual no será determinado por ninguna circunstancia extraña o variable, por otro lado, el arrendatario sabe el momento y la forma de pagar el precio de la renta al arrendador.

1.2.5 Principal.

El arrendamiento es un contrato que existe por cuenta propia, no depende de otro contrato para llegar a concretarse. En contraposición a los contratos principales existen los contratos accesorios, son aquellos con los que se garantiza una obligación principal, tal es el caso de la prenda, hipoteca y la fianza.

1.2.6 Tracto sucesivo.

La *palabra “tracto”* significa tiempo, por lo que es posible deducir que será aquel momento en que se ejecuta el contrato. El Maestro Ernesto Gutiérrez y González, manifiesta que los contratos de tracto sucesivo son aquellos que: “[...] *NACE Y YA PERFECCIONADO EL ACTO, EL CONTRATO NO CONCLUYE, SINO QUE LAS PARTES SE SIGUEN HACIENDO PRESTACIONES CONTINUAS O PERIÓDICAS*”.¹¹ Caso contrario, los contratos instantáneos son todos aquellos que se perfeccionan y ejecutan en un solo momento.

Es importante la distinción entre los contratos de ejecución instantánea y los de tracto sucesivo, en este último si alguno de los contratantes desea solicitar la rescisión del contrato, no podrá hacerlo en contra de las prestaciones pasadas o que se encuentren ya satisfechas, sino que sólo podrá solicitar las que se encuentren apunto de satisfacerse.

Emanado del argumento vertido por el Profesor Ernesto Gutiérrez y González, el contrato de arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo, las partes van otorgándose prestaciones con el transcurso del tiempo; el arrendatario otorga el pago periódicamente al

¹¹ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, op. cit., p. 183.

arrendador, para que éste siga proporcionando el uso y goce de la cosa, por lo que mes con mes, el arrendamiento continuará surtiendo sus efectos.

1.2.7 Formal.

Para el licenciado Manuel Bejarano Sánchez la formalidad se define de la siguiente manera:

Hay actos y contratos a los que el legislador asigna una forma necesaria para darles validez. En ellos, la voluntad debe ser exteriorizada precisamente de la manera exigida por la ley, pues de lo contrario el acto puede ser anulado. En los contratos formales, la falta de forma legal no impide la existencia del acto, pero sí afecta su eficacia.¹²

El arrendamiento es un contrato formal sin importar si recae sobre bienes muebles o inmuebles, el artículo 2,406 del Código Civil exige que éste sea por escrito y otorga el derecho al arrendatario de demandar de su arrendador el pago de daños y perjuicios que la falta de forma del contrato le ocasione.

Artículo 2406. - El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador y en su caso, dará derecho al arrendatario a que demande cuando por virtud de tal omisión se cause un daño o perjuicio, siempre que estos sean consecuencia directa de aquella.

Adicionalmente, el artículo 2,448-F del Código hace referencia al contrato de arrendamiento inmobiliario destinado a habitación, puntualizando que éste deberá realizarse por escrito, imputando de manera reiterativa la falta de formalidad al arrendador, además de enunciar las estipulaciones mínimas necesarias que deberá contener el contrato, las cuales a continuación se enlistan:

- I. Nombres del arrendador y arrendatario.*
- II. La ubicación del inmueble.*
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.*

¹² BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, *Obligaciones civiles*, 6° ed., México, Oxford University Press, 2010, p. 40.

- IV. *El monto y el lugar de pago de la renta.*
- V. *La garantía, en su caso.*
- VI. *La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.*
- VII. *El término del contrato.*
- VIII. *Las obligaciones que el arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.*
- IX. *El monto del depósito o en su caso los datos del fiador en garantía.*
- X. *El carácter y las facultades con que el arrendador celebrará el contrato, incluyéndose todos los datos del instrumento con que éste acredite su personalidad.*

La forma en los contratos de arrendamiento es indispensable en vista de que, puede constituir un mejor derecho frente a terceros, tal como lo prevén los artículos 2,448-J y 2,448-K del Código Civil, al contemplar la posibilidad de que el propietario del inmueble dado en arrendamiento desee enajenarlo, otorgando la oportunidad al arrendatario con mayor antigüedad de hacer uso del derecho de preferencia y así poder adquirir la propiedad sobre el inmueble.

Por otro lado, el artículo 2,446 maneja el supuesto del propietario que da en arrendamiento el mismo bien de manera separada a dos o más personas, prefiriendo al sujeto que ostente el contrato con mayor antigüedad, esto bajo el principio general de derecho: “primero en tiempo, primero en derecho”.

Como se desprende de cada uno de los párrafos que preceden, el contrato de arrendamiento es un contrato formal, la ley advierte que dicha omisión será imputable al arrendador en caso de ocasionar daños y perjuicios al arrendatario. Por otro lado, la formalidad en el contrato de arrendamiento es constitutiva de derechos preferenciales, puede representar que a un determinado sujeto se le reconozca una mayor preferencia que a otro por el simple hecho de haber realizado el contrato por escrito, tal y como lo ordena el Código Civil.

1.2.8 Consensual.

El contrato de arrendamiento inmobiliario es consensual en oposición a formal, no necesita la entrega de la cosa para comenzar a surtir sus efectos.

1.3 Tipos de arrendamiento.

El arrendamiento puede ser otorgado de diferentes maneras, atendiendo a su materia puede ser *civil, mercantil o administrativo*; también puede recaer sobre bienes *muebles o inmuebles*; además de que dichas figuras jurídicas se pueden mezclar entre sí, por lo que a continuación se detallan para un mejor estudio.

1.3.1 Civil o Mercantil.

Por excelencia el contrato de arrendamiento inmobiliario es de carácter civil, independientemente del ánimo lucrativo de los contratantes, éste no se encuentra dentro de los actos de comercio que contempla el artículo 75 del Código de Comercio, a excepción de lo mencionado por el Doctor Mario de la Madrid Andrade acerca de los actos de comercio contemplados en el artículo citado en líneas anteriores:

[...]esta disposición legal no establece un catálogo taxativo o limitativo de actos de comercio, por lo cual los contratos de arrendamiento de inmuebles (locales comerciales) ubicados en los aeródromos civiles, destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, han sido calificados como actos de comercio con base en los arts. 48, fracc. III, y 54 de la Ley de Aeropuertos, que establecen que son servicios comerciales la venta de productos y servicios a los usuarios del aeródromo civil que no son esenciales para su operación ni de las aeronaves.¹³

En relación a los argumentos del Doctor Mario de la Madrid Andrade, la siguiente Jurisprudencia confirma que los arrendamientos inmobiliarios que realicen sus actividades dentro de los aeródromos civiles serán considerados actos de comercio:

¹³ DE LA MADRID ANDRADE, Mario, *De los contratos civiles*, México, Oxford University Press, 2016, p.p. 126-127.

VÍA MERCANTIL. PROCEDE TRATÁNDOSE DE CONTROVERSIAS DERIVADAS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES (LOCALES COMERCIALES) UBICADOS EN LOS AERÓDROMOS CIVILES DE SERVICIO PÚBLICO.

Si bien el artículo 75 del Código de Comercio, no establece como acto de comercio el contrato de arrendamiento de inmuebles con propósito de especulación comercial, lo cierto es que dicho precepto no es un catálogo taxativo o limitativo. Por su parte, los artículos 48, fracción III y 54 de la Ley de Aeropuertos, que es el ordenamiento especial en la materia, establecen que son servicios comerciales la venta de productos y servicios a los usuarios del aeródromo civil, que no son esenciales para su operación, ni de las aeronaves. Consecuentemente, los contratos de arrendamiento de inmuebles (locales comerciales) ubicados en los aeródromos civiles, destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, constituyen actos de comercio y, por ende, las controversias suscitadas en relación con aquéllos deben ventilarse y resolverse en la vía mercantil, conforme al artículo 1049 del Código de Comercio.¹⁴

Por otro lado, el propio artículo 75 del Código de Comercio en su fracción primera contempla el arrendamiento de bienes muebles con propósito de especulación comercial, lo cual, otorga al contrato el carácter de mercantil. Al contrario, si los contratantes no tienen el ánimo de lucrar, el arrendamiento de muebles será de naturaleza civil.

1.3.2 Administrativo.

El artículo 2,411 del Código Civil vigente para la Ciudad de México otorga la posibilidad de un arrendamiento meramente administrativo, siempre y cuando los bienes que vayan a ser objeto del arrendamiento pertenezcan al dominio de la Ciudad de México, enunciando que, el contrato se sujetará a las disposiciones aplicables del Derecho Administrativo y a falta de regulación, de manera supletoria se someterá a lo dispuesto por el Código Civil de la Ciudad de México.

¹⁴ Tesis: 1a./J. 72/2012 (10a.), *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Décima Época, Reg. 2001812, Libro XII, Tomo 1, Septiembre de 2012, Pág. 492.

1.3.3 Bienes muebles o inmuebles.

El numeral 2,400 del Código Civil dispone que, son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, exceptuando a los que tienen algún impedimento impuesto por la ley y los derechos estrictamente personales, es decir, cualquier cosa, sea mueble o inmueble, puede ser otorgada en arrendamiento, siempre y cuando no viole las excepciones mencionadas con anterioridad.

1.4 Elementos personales.

Arrendador y arrendatario son los sujetos que intervienen al momento de celebrar el contrato de arrendamiento, el primero otorga el uso y goce del bien; el segundo se encuentra obligado a pagar un precio cierto y determinado por ese uso y goce de la cosa. Para ser arrendador o arrendatario los contratantes sólo necesitan tener capacidad general para poder celebrar actos jurídicos.

En el punto número uno de la presente investigación citamos algunas definiciones de distintos autores, además de la prevista por el Código Civil, como se desprende de cada una de ellas, para dar vida al contrato de arrendamiento es necesario el acuerdo de voluntades entre sujetos, es decir, entre arrendador y arrendatario, sin estas personas la existencia del contrato de arrendamiento quedaría en duda, no se puede realizar un contrato de esta naturaleza si no existen individuos que quieran ostentarse con el carácter de arrendador o arrendatario, por tal motivo, a continuación mencionamos los requisitos que debe reunir aquel sujeto que quiera celebrar un contrato de arrendamiento, sea arrendador o su antagónico, el arrendatario.

1.4.1 Arrendador.

El Doctor Rafael Rojina Villegas contempla cuatro características para poder ser arrendador:

*[...] 1º Los propietarios. 2º Los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce. 3º Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de bienes ajenos, y 4º Los expresamente autorizados por la Ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos.*¹⁵

El primero de los supuestos maneja: “[...] que el arrendador tenga la plena propiedad de los bienes, excluyéndose por lo tanto, a los que sólo tengan la nuda propiedad [...]”.¹⁶ A manera de ejemplo y de conformidad con el artículo 2,403 del Código Civil, el copropietario de cosa indivisa no puede otorgar el bien en arrendamiento sin previo consentimiento de los demás condueños.

El segundo supuesto prevé que, el sujeto ostenta el uso o goce de un bien derivado de la previa celebración de un contrato. El ejemplo más sencillo son los subarrendamientos, éste podrá ser, siempre y cuando, el arrendatario tenga autorización del arrendador de poder celebrar el subarrendamiento.

El tercero ocurre cuando, por virtud de un derecho real, se concede el uso o goce de bienes ajenos, concretamente a través de un usufructo, sin importar si éste emana de un contrato o de una sucesión testamentaria. El usufructuario se encuentra facultado para celebrar el contrato de arrendamiento y tiene la obligación de manifestar al arrendatario la existencia del usufructo, una vez que concluya éste el arrendamiento concluirá.

El cuarto supuesto prevé los casos advertidos por el Código, en donde se faculta a sujetos para dar en arrendamiento bienes ajenos, por citar a algunos: tutores, albaceas, administradores con poder, etcétera.

1.4.2 Arrendatario.

El arrendatario sólo necesita tener capacidad general para poder celebrar el contrato de arrendamiento. La Ley contempla supuestos en los que prohíbe a determinados sujetos obligarse como arrendatarios, mismos que a continuación se enuncian: Magistrados, Jueces

¹⁵ ROJINA VILLEGAS, op. cit., p. 233.

¹⁶ *Idem.*

y cualquier otro empleado público no puede tomar en arrendamiento, por sí o por interpósita persona, en aquellos negocios en los que intervengan. Así como los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren. Lo argumentado con antelación encuentra su fundamento en los artículos 2,404 y 2,405 del Código Civil para la Ciudad de México. El Doctor Ramón Sánchez Medal, respecto a las limitaciones que impone el código a determinados sujetos para ser arrendatarios, opina lo siguiente: “[...]Permitir estos arrendamientos sería exponer gravemente a que dichas personas sacrificaran en su propio beneficio los intereses ajenos que tienen encomendados”.¹⁷

A manera de resumen, se necesita capacidad general para poder contratar y así convertirse en arrendatario si se tiene la intención, salvo las limitaciones que contempla el Código Civil en los artículos 2,404 y 2,405, resultando que las citadas limitantes emanan de la posibilidad de conflicto de intereses que podrían encontrarse, provocando un detrimento patrimonial a la institución o sujeto que se pretende salvaguardar.

1.5 Elementos reales.

Como manifestamos en el punto número uno de la presente investigación, cuando estudiamos las definiciones brindadas por los distintos autores, así como la prevista en el Código Civil, para que los contratantes lleguen a formar un contrato de arrendamiento eficaz, deben de tener en cuenta, por lo menos, que su contrato reúna tres elementos, consistentes en: la cosa, el precio y por último el tiempo. Si los contratantes llegasen a omitir cualquiera de los tres elementos anteriores no se estarían sometiendo a los derechos y obligaciones de un contrato de arrendamiento, sino a cualquier otra figura jurídica.

1.5.1 Cosa.

El objeto del contrato de arrendamiento consiste en el otorgamiento del uso o goce de un bien determinado. Por otra parte, también debemos de tener en cuenta que, aunque la cosa

¹⁷ SÁNCHEZ MEDAL, op. cit., pp. 248-249.

se encuentre determinada, tiene que estar dentro del comercio, no debe de encontrarse limitado para ser susceptible de apropiación particular, lo anterior como requisito para poder ser otorgado en arrendamiento.

El Doctor Rafael Rojina Villegas enlista aquellos bienes que no pueden darse en arrendamiento y los que sí, de la siguiente manera: “[...]exceptuando las cosas consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, todos los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, pueden ser objeto de este contrato [...]”.¹⁸

El fundamento legal de la prohibición o facultad de dar una cosa en arrendamiento, se encuentra en el artículo 2,400 del Código Civil para la Ciudad de México:

ARTÍCULO 2,400. - Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

El citado artículo contiene tres acepciones, la primera de ellas es respecto los bienes que se agotan por su primer uso, por lo que recurrimos a la explicación dada por el Doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez quien de manera clara y sencilla expone lo siguiente: “*Los bienes consumibles por el primer uso son aquéllos cuya substancia se agota desde su primera utilización, de tal manera que no admiten un uso reiterado. Tal es el caso de los comestibles o bebestibles*”.¹⁹ Resulta coherente que el legislador haya prohibido dar en arrendamiento los bienes que se consumen al primer uso, como consecuencia acarrearía el incumplimiento del arrendatario de devolver a su arrendador la cosa dentro de los términos que fueron convenidos en el contenido del contrato. Existe la posibilidad de dar en arrendamiento los bienes que se consumen por su primer uso, siempre y cuando, el propietario autorice que: “[...]se altere el destino natural del bien y se le dé otra aplicación”.²⁰

¹⁸ ROJINA VILLEGAS, op. cit., p. 231.

¹⁹ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho civil parte general. Personas. Cosas. Negocio jurídico e invalidez*, 13º ed., México, Porrúa, 2013, p.317.

²⁰ ROJINA VILLEGAS, op. cit., p. 232.

La segunda acepción prevista en el artículo 2,400 del Código Civil es acerca de los bienes que la ley prohíbe otorgar en arrendamiento, por citar algunas, serían las previstas en los artículos 2,403 y 2,404 en los cuales impide a ciertos sujetos poder celebrar el contrato de arrendamiento por distintos intereses que podrían resultar ventajosos.

Nos parece un caso excepcional la prohibición señalada en el numeral 2,448-A del Código, de donde se desprende que no debe darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad necesarias para la habitabilidad del inmueble. Cabe aclarar que la prohibición mencionada en el párrafo anterior y el presente no son las únicas, dentro del cuerpo del Código existen muchas más, a razón de practicidad sólo se citaron algunas.

En relación al uso que se le otorgará al bien, independientemente de ser habitacional, industrial o comercial, siempre el objeto deberá de ser lícito y acorde a las buenas costumbres, de lo contrario, el contrato de arrendamiento, podría encontrarse en algún supuesto de nulidad.

1.5.2 Precio.

El precio es la contraprestación que percibe el arrendador por conceder el uso o goce del bien al arrendatario y éste debe consistir en una suma de dinero o cualquier otra cosa equivalente, siempre y cuando sea cierto y determinado, lo dicho con fundamento en el artículo 2,399 del Código Civil el cual a continuación se transcribe:

ARTÍCULO 2,399. - La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Cuando el precio de la renta se fija en dinero se dice que éste es cierto y puede ser determinado al momento de celebrar el contrato, estableciendo de manera fija el monto en que el arrendatario pagará al arrendador. También las partes pueden estipular que el precio deberá de pagarse en dinero y sólo pactar las bases y parámetros con los cuales determinarán el precio que el arrendatario deberá pagar por concepto de rentas. Cuando las partes acuerdan que el precio del arrendamiento deberá de ser satisfecho con cualquier otra

cosa equivalente: “[...] éstas deben ser fungibles y determinables en el momento de pagarla”.²¹ En atención a lo fundamental de la figura del precio dentro de las características vitales del contrato de arrendamiento, traemos a colación la siguiente jurisprudencia, misma que sirve como apoyo a lo ya mencionado acerca de la determinación del precio en el contrato de arrendamiento:

ARRENDAMIENTO. LA RENTA CONSISTENTE EN UNA SUMA DE DINERO INCREMENTADA CONFORME A UNA ESCALA MOVIL, SI CONSTITUYE PRECIO CIERTO EN EL CONTRATO DE.

En atención a que en los contratos de arrendamiento, el requisito fundamental que debe reunir la renta es el de certeza, según lo previene el artículo 2398 del Código Civil para el Distrito Federal, y que conforme a los antecedentes históricos de las disposiciones que rigen el precio del arrendamiento cabe la aplicación mutatis mutandi en este tipo de contratos de las reglas que rigen la certeza del precio en el contrato de compraventa, es posible legalmente considerar, que la renta no tiene que estar necesariamente determinada en el momento de celebrarse el contrato de arrendamiento, sino que el precio puede ser solamente determinable, pues el precio cierto no deja de existir aunque se acuerde que el mismo sea el que corre en un día o en un lugar determinados o el que fije un tercero, según lo autoriza expresamente el artículo 2251 del cuerpo legal citado. De este modo hay arrendamiento, aun cuando se pacte que la renta o el incremento de la misma se calcule conforme a una escala móvil, como lo es el índice nacional de precios al consumidor elaborado por el Banco de México, o la paridad de la moneda nacional frente a cualquier otra, toda vez que para que el precio de la renta sea cierto, no es menester que el mismo se encuentre expresamente fijado en una cantidad, sino que basta que sea susceptible de determinarse con arreglo a bases que al efecto se convengan, sin que constituya obstáculo a esta conclusión, lo dispuesto en la parte final del artículo 2399 del Código Civil para el Distrito Federal, en virtud de que los requisitos de certeza y determinación previstos en tal disposición operan, únicamente, conforme al texto explícito del propio precepto, en los casos en que la renta o precio del arrendamiento no se haya pactado en una suma de dinero, sino en cualquiera otra cosa equivalente, como por ejemplo frutos, en el entendido de que ante tal situación, el requisito de que la cosa que constituye objeto de contraprestación, sea cierta y determinada, tiene como función solamente, la de distinguir el arrendamiento de otros contratos que también transmiten el uso y goce de una cosa por tiempo determinado, como la

²¹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, op. cit., p. 189.

*aparcería agrícola, en la cual, de acuerdo al artículo 2741 del Código Civil para el Distrito Federal, la contraprestación por el uso y goce del predio rústico es una cantidad indeterminada de frutos.*²²

Derivado de la clasificación del contrato de arrendamiento, misma que desarrollamos en el numeral dos del presente capítulo, estipulamos que, el arrendamiento es un contrato oneroso, debido a los provechos y gravámenes recíprocos que de manera proporcional sufren las partes, lo que representa una pérdida para el arrendador, significa una ganancia para el arrendatario y viceversa. Es fundamental el precio en el contrato de arrendamiento, éste representa ser el elemento diferenciador entre la onerosidad o gratuidad del mismo, si dicho elemento no existiera y se otorgara el uso de la cosa sin beneficio alguno, los contratantes podrían encontrarse situados en cualquier otra figura jurídica, lo común sería en el contrato de comodato.

Por otro lado, el Maestro Ramón Sánchez Medal considera la posibilidad de una: “[...]permuta de uso temporal de distintas cosas [...]”;²³ es decir, el arrendatario otorga el uso o goce temporal de un bien, como pago por el otorgamiento del uso o goce temporal de una cosa que le ha otorgado el arrendador.

En relación al contrato de arrendamiento destinado a casa habitación, el artículo 2,448-D ordena que la renta deberá de estipularse en moneda nacional y ésta sólo podrá aumentar de manera anual el diez por ciento, siempre y cuando se cumpla con los requisitos estipulados en el contenido de su segundo párrafo. Respecto al precio pactado en moneda extranjera para arrendamiento destinado a fincas urbanas destinadas a casa habitación, traemos a colación la siguiente tesis:

RENTA DE CASA HABITACION. EFECTOS DE SU ESTIPULACION EN MONEDA EXTRANJERA.

De acuerdo a la finalidad perseguida por el legislador, en los artículos 2448 al 2448-L, en relación con las reglas de interpretación de los contratos fijadas en los numerales 1851 y 1853, todos del Código Civil para el Distrito Federal, cuando en los contratos de arrendamiento de

²² Tesis: I.4o.C. J/26, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Octava Época, Reg. 224760, Tomo VI, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1990, Pág. 324.

²³ SÁNCHEZ MEDAL, op. cit., p. 250.

casas habitación se conviene la renta en moneda extranjera, la estipulación debe tenerse por no puesta, en las consecuencias perniciosas para el arrendatario, y entenderse como pactada la renta en la cantidad equivalente en moneda nacional, pero al tipo de cambio vigente en la fecha en que se celebró el contrato. Ciertamente, la finalidad evidente de las primeras disposiciones citadas, es de carácter tuitivo, mediante el establecimiento de un mínimo de derechos para los arrendatarios de casas habitación, de los que no se pueden apartar los contratantes. Para lograr adecuadamente esa tutela, el legislador dio a tales normas el carácter de orden público e interés social, y para el caso de su incumplimiento, creó una sanción específica, consistente en que se tuvieran por no puestas las estipulaciones contraventoras, medio distinto al fijado como regla general en el artículo 8o., que es el de la nulidad; lo que encuentra explicación, en que la nulidad se traduciría en perjuicio de los inquilinos, al traer como consecuencia la devolución inmediata del inmueble arrendado, en casi todos los casos, en contravención al propósito perseguido, en tanto que el hecho de tener por no puestas las estipulaciones conduce a que la convención continúe produciendo efectos, pero ajustada a los preceptos infringidos. El artículo 2448-D prevé imperativamente que la renta se debe estipular en moneda nacional, con el objeto de que el arrendatario no sufra las consecuencias de posibles devaluaciones, que se traduzcan en incrementos abruptos, sino que conserve estabilidad, seguridad y certeza durante el plazo convenido y su prórroga, y sólo se le pueda aumentar la renta en los términos indicados en la ley. Si al conculcarse esta norma, se aplicara el contenido gramatical del artículo 2448, y se tuviera totalmente por no puesta la cláusula, esto tendría como efecto que el contrato adoleciera de la falta de uno de sus elementos esenciales, y por tanto, que fuera inexistente, lo que obligaría a las partes a devolverse lo que se dieron y al pago de daños y perjuicios, con lo cual se contrariaría el propósito proteccionista ya precisado. Esto permite considerar, que la interpretación de esa situación jurídica se debe orientar por el camino de encontrar la manera de que, con el contenido del pacto y el respeto a la igualdad y el equilibrio de las partes, se busque el modo de traducir el monto de la renta a moneda nacional, pero con apego al principio que se infringió y a las finalidades perseguidas con él. Este modo sólo puede ser el mencionado al principio, porque, por una parte, es evidente que la intención de las partes fue la de fijar una renta, y que no obstante haberlo hecho en moneda extranjera, necesariamente tuvieron en mente la equivalencia de ésta en moneda nacional; pero si se tiene presente la prohibición que se viene comentando, la única manera en que la cláusula surta efectos, es mediante la conversión de la moneda extranjera al peso mexicano, al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración del contrato.²⁴

²⁴ Tesis: I.4o.C.201 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Octava Época, Reg. 210629, Tomo

De la lectura de la tesis transcrita con anterioridad inferimos que la intención fue velar por los derechos del arrendador y del arrendatario, motivado de que los arrendamientos de fincas urbanas destinados a casa habitación son de orden público e interés social, por lo que se determinó no invalidar el contrato de arrendamiento por falta de uno de sus elementos esenciales, el cual es el precio. Los Magistrados que conocieron del asunto encontraron la solución en la misma fórmula, al realizar la conversión de la moneda extranjera a moneda nacional, al tipo de cambio vigente en la fecha de celebración del contrato.

1.5.3 Tiempo.

Un gran número de autores coinciden que la vigencia del contrato de arrendamiento debe de ser limitada, tal es el caso del Maestro Miguel Ángel Zamora y Valencia quien destaca que:

[...]Con base en consideraciones de orden económico, la ley impone la necesidad de la temporalidad en este contrato para impedir la propiedad de manos muertas y facilitar la posibilidad de circulación de la riqueza. Un arrendamiento perpetuo o de muy larga duración, le restaría valor a la cosa y frenaría lógicamente su circulación en perjuicio del propietario y de la comunidad.²⁵

En relación a la cita anterior, es de llamar nuestra atención dos frases: “*manos muertas*” y “*facilitar la posibilidad de circulación de la riqueza*”. En concordancia con el autor referido, si se permitiera a los contratantes celebrar arrendamientos por largos períodos de tiempo se quitaría el atractivo económico al inmueble, imposibilitando explotar cada una de sus cualidades.

Anterior a la reforma al Código Civil publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el día dieciséis de enero del año dos mil tres, el contenido del artículo 2,398 disponía que el arrendamiento destinado a casa habitación tendría un plazo máximo de diez años; posterior a la reforma, el artículo citado dejó de regular el plazo máximo limitándose sólo a disponer acerca de la vigencia mínima del contrato en estudio, siendo ésta de un año, la cual, de

XIV, Septiembre de 1994, Pág. 420.

²⁵ ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 13° ed., México, Porrúa, 2012, p. 182.

conformidad con el numeral 2,448-C a petición del arrendatario podrá ser prorrogable por otro año más, siempre y cuando éste se encuentre al corriente en el pago de las rentas. Que el legislador haya olvidado limitar la duración máxima del contrato de arrendamiento destinado a casa habitación es un grave problema, esto puede derivar en diferentes interpretaciones, las cuales en algunas ocasiones pueden ser abusivas.

Por otro lado, el multicitado artículo 2,398 del Código Civil en su tercer párrafo regula el plazo máximo otorgado al arrendamiento de inmuebles destinados al comercio o a industria, el cual no podrá ser mayor a veinte años, si estos contratos exceden el plazo máximo contemplado por la ley, “[...]no debe considerarse nulo, sino que sólo sería nula la cláusula respectiva por el exceso [...]”.²⁶

Para concluir el presente numeral y en relación a los bienes muebles, la ley no contempla un periodo máximo de vigencia para los contratos de esta naturaleza, el código se limita a señalar en el artículo 2,460 que, si en el contrato no se fijó plazo, el arrendatario será libre de devolver el bien cuando quiera; el arrendador no podrá pedirla sino cinco días después de celebrado el contrato; dejando en evidencia que la prioridad del legislador fue centrar su atención en los contratos de arrendamiento inmobiliario, abandonando a los contratos de arrendamiento de bienes muebles.

1.6 Obligaciones de las partes.

El artículo 2,412 se encuentra dedicado a enumerar las obligaciones del arrendador, por el contrario, el numeral 2,425 del Código Civil enuncia las obligaciones que debe de satisfacer el arrendatario. En los siguientes numerales pasamos a desarrollar de manera general y resumida dicho tema.

²⁶ *Ibidem*, p. 183.

1.6.1 Arrendador.

El arrendador forzosamente debe de satisfacer cuatro obligaciones, las cuales consisten en: 1. Transmitir el uso y goce temporal del bien; 2. Entregar; 3. Conservar; 4. Garantizar el uso del bien.

1.6.1.1 Transmisión del uso y goce temporal del bien.

La doctrina francesa menciona que: “[...] *la obligación del arrendador de transmitir al arrendatario el uso o goce temporal de un bien, es una obligación de hacer y no de dar*”.²⁷ En concordancia con los autores franceses, reconocidos doctrinarios mexicanos tales como el Licenciado Ramón Sánchez Medal y el Doctor Rafael Rojina Villegas opinan que la obligación del arrendador consistente en la transmisión temporal del uso o goce de un bien, es una obligación de hacer.

El primero de los citados doctrinarios reconoce que la obligación en estudio radica en una obligación de hacer y no de dar, en vista de que su contenido obligacional “[...] *no coincide con las que menciona la fracción II del art. 2011 del Código civil, que se refiere a la enajenación del usufructo*”.²⁸

En el mismo sentido el Doctor Rafael Rojina Villegas considera que: “[...] *Esta enajenación temporal se clasifica en nuestro derecho como obligación de dar y tiene interés su clasificación, para aplicar las reglas de las obligaciones de dar, contrariamente de lo que ocurre en el derecho francés, en el cual es una obligación de hacer y, por consiguiente, se aplican las reglas generales de esta clase de obligaciones.*”²⁹ El citado autor considera que la obligación en estudio es fundamental del contrato de arrendamiento, el artículo 2,398 del Código Civil vigente para la Ciudad de México destaca la concesión de uso o goce temporal que el arrendador debe otorgar al arrendatario, manifestando al respecto que:

²⁷ PLANIOLY RIPERT, op. cit., p. 588.

²⁸ SÁNCHEZ MEDAL, op. cit., p. 256.

²⁹ ROJINA VILLEGAS, op. cit., p. 241.

[...]El arrendamiento se ha caracterizado como un contrato temporal ya que si hubiese una enajenación perpetua del uso o goce habría un verdadero desmembramiento definitivo del dominio, además de una contradicción en los propios términos, porque la concesión indicada, por naturaleza debe ser temporal; al decirse que se concede el uso o goce, se supone que llegará un momento en que se restituya la cosa. Si ese momento no puede llegar, propiamente no se transfiere el uso o goce sino el dominio mismo del bien.³⁰

Por otro lado, como se desprende de la definición brindada por el Código Civil para la Ciudad de México en el artículo 2,398 el Maestro Fausto Rico Álvarez manifiesta lo siguiente: “En ninguna disposición la Ley atribuye un significado jurídico a la palabra conceder. La Teoría General de las Obligaciones le da el tratamiento de una obligación de dar, aunque podemos anticipar que ‘conceder’ abarca también conductas tanto de hacer como de no hacer [...]”.³¹

Nos apegamos a la doctrina francesa en vista que la obligación de transmisión del bien implica que el arrendador haga lo necesario para que el arrendatario use o disfrute de manera idónea el bien, es meramente una obligación de hacer. Es bien sabido que el arrendador cuenta con la obligación de entregar el bien, pero es una situación totalmente ajena a la que en este apartado se estudia, lo que es materia de análisis en el presente numeral, es la forma de transmitir el uso y goce del bien al arrendatario, resultando que de la presente obligación emanan las consecuentes, mismas que consisten en entregar, conservar y garantizar.

1.6.1.2 Entregar.

Cómo debe de hacer entrega del bien arrendado el arrendador. La respuesta a la pregunta anterior se encuentra en la fracción primera del numeral 2,412 del Código Civil de la siguiente manera:

- Deberá entregar la finca con todas sus pertenencias (todos aquellos elementos que corresponden a su naturaleza). En la práctica se acostumbra a realizar un inventario

³⁰ Ídem.

³¹ RICO ÁLVAREZ, Fausto, *De los contratos civiles*, 2º ed., México, Porrúa, 2018, p. 148.

en el que se describe el estado que guarda la cosa y sus accesorios. Referente al arrendamiento habitacional, la fracción tercera del artículo 2,448-F del Código Civil enuncia que el contrato deberá de contener la descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

- En estado de servir para el uso convenido y a falta de acuerdo a su naturaleza.
- En condiciones de salubridad e higiene.

Respecto al momento en que la cosa debe de ser entregada, en el derecho francés del siglo XVIII, cuando las partes omitían pronunciarse acerca de la entrega de la cosa, en muchos supuestos era válido someterse a los: “[...] *usos del lugar* [...]”;³² si se conocía que el arrendatario necesitaba el bien para determinados fines en una época específica del año, en ese tiempo se debía de consolidar la entrega de la cosa. Lo anterior en ocasiones promovía muchas dificultades, si existían múltiples eventos similares durante el transcurso del año el problema era fijar cuál es el que se debía de considerar para entregar la cosa y así comenzará a surtir sus efectos el arrendamiento; en su momento se determinó por someter el inicio del arrendamiento entregando la cosa en el evento más próximo a la celebración del contrato: “[...] *El Tribunal podrá hallar en las circunstancias o elementos del caso un motivo para fallar que las partes han querido tácitamente fijar la entrega en tal o cual de las fechas consagradas por el uso, por ejemplo, la más inmediata siguiente a la fecha de celebración del arrendamiento* [...]”.³³

En la actualidad y de conformidad con el artículo 2,413 del Código Civil la entrega de la cosa deberá de realizarse en el momento que se haya convenido y a falta de acuerdo, cuando el arrendatario se lo requiera al arrendador.

La entrega tratándose de bienes inmuebles será en el lugar que se encuentre ubicado; los bienes muebles deberán de ser entregados en el domicilio del arrendatario, salvo convenio en contrario.

³² PLANIOL y RIPERT, op. Cit., p. 589.

³³ *Ibidem*, p.590.

La entrega es esencial en el arrendamiento, dado que por regla general la renta debe pagarse por el arrendatario desde el día que se recibe la cosa, hasta el día que sea devuelta al arrendador: “[...]Si no hay entrega de cosa, tampoco hay obligación de pagar renta”.³⁴

1.6.1.3 Conservar el bien.

Para Ramón Sánchez Medal “*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.*”.³⁵

Referente a la obligación en estudio, existen dos aspectos, el positivo y negativo. “*En su aspecto activo o positivo, la conservación de la cosa arrendada implica el deber del arrendador de hacer las reparaciones o composturas que necesite la cosa para mantenerse en estado de servir al uso convenido o natural de la misma cosa (2412-II y 2416)*”.³⁶

La fracción segunda del artículo 2,412 obliga al arrendador a conservar el bien en estado útil y de servir para el objeto que fue convenido o acorde a su naturaleza, salvo el deterioro normal que sufra el bien durante el arrendamiento, debiendo hacer para ello todas las reparaciones necesarias y obras de mantenimiento para su conservación, funcionalidad y seguridad. La fracción quinta del numeral citado en la primera línea del presente párrafo, específica que el arrendador debe de responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

En relación a los vicios o defectos del bien que impidan su uso, aunque el arrendador no los hubiese conocido o sobrevengan en el curso del arrendamiento sin culpa del arrendatario, éste podrá solicitar la disminución de la renta o rescisión del contrato, salvo prueba en contrario, lo anteriormente dicho con fundamento en el artículo 2,421 del Código Civil para esta Ciudad.

El numeral 2,423 del multicitado Código, obliga al arrendador a pagar las mejoras hechas por el arrendatario, si en el contrato o posteriormente por escrito autorizó al

³⁴ SÁNCHEZ MEDAL, op. cit., p 256.

³⁵ *Ibidem*, p. 257.

³⁶ *Ídem*.

arrendatario realizarlas y él pagarlas, cuando: las mejoras sean útiles o urgentes; cuando el contrato es por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

Si el arrendador no cumpliera con alguno de los supuestos expuestos con anterioridad, el arrendatario tendrá el derecho de acudir ante el Juez competente a solicitar que se obligue al arrendador a realizar las reparaciones necesarias para la manutención y funcionalidad del bien. En caso de que el arrendador sea omiso y no realice las reparaciones, el arrendatario podrá solicitar la rescisión del contrato y el pago de daños y perjuicios, según lo dispuesto en el artículo 2,416.

El aspecto negativo refiere a la no intromisión del arrendador en el uso o goce del bien, este aspecto es la excepción a dicha regla de intrusión, en el supuesto de que el bien necesitara algún tipo de reparación urgente, el arrendador debe efectuarlo, aunque no cuente con la autorización de paso del arrendador, de conformidad con la fracción tercera del artículo 2,412 del Código Civil.

Las únicas reparaciones que el arrendatario debe de realizar son las llamadas locativas, siendo las que se presentan por el mero transcurso del tiempo o porque el arrendatario no dio atención debida a los detalles para ir remplazando las piezas necesarias y así poder optimizar el funcionamiento del bien.

Consideramos que ambas partes deben de tomar cartas en el asunto y cumplimentar sus obligaciones, el arrendador preguntar constantemente al arrendatario las necesidades de mantenimiento que el bien necesite; por el contrario, el arrendatario utilizar el bien prudentemente, como quedó dicho en la clasificación de los contratos, el arrendamiento es un contrato en el cual ambas partes tienen aspectos de ganancia o de pérdidas, para que ambas partes logren cumplir con sus cometidos, deben de colaborar al cuidado y manutención del bien.

1.6.1.4 Garantizar el uso del bien.

La obligación del arrendador de garantizar al arrendatario el uso de la cosa tiene dos caras, la primera de ellas es respecto de garantizar una posesión útil, es decir, la cosa debe de encontrarse siempre en estado de servir. En relación a la garantía de una posesión útil, el Profesor Ricardo Treviño García pronuncia lo siguiente: “[...]el arrendador es responsable de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada que la hagan impropia para los fines a los que se le destine, o que disminuyan de tal modo ese uso que de haberlos conocido el arrendatario no hubiere celebrado el contrato o hubiere pagado menos renta”.³⁷

En relación al segundo aspecto, la fracción IV del artículo 2,412 obliga al arrendador a garantizar el uso pacífico y continuo del bien, obligándolo a proteger al arrendatario de actos de derecho promovidos por terceros que se ostenten con mejor derecho que el planteado por el arrendador; el Maestro Fausto Rico Álvarez otorga una explicación clara de que significa la garantía de uso o goce pacífica, de la siguiente manera:

Debemos aclarar que la obligación de ‘garantizar’ no implica que el arrendador deba de otorgar una garantía. A lo que el legislador se refirió es que dicho contratante tiene la obligación de defender al arrendatario que fuere perturbado en el uso o goce del bien por actos de terceros alegando en vías de derecho, según se desprende de la interpretación a contrario del siguiente artículo [...].³⁸

Si el arrendatario por algún supuesto perdiera el derecho de uso sobre algún porcentaje de la cosa arrendada, podrá solicitar la disminución proporcional de la parte que se está privando u optar por la rescisión del contrato, además de que podrá exigir el pago de daños y perjuicios si logra acreditar la mala fe del arrendador, de conformidad con el artículo 2,420 del Código Civil.

³⁷ TREVIÑO GARCÍA, op, cit., p. 241.

³⁸ RICO ÁLVAREZ, op. cit., p 152.

1.6.2 Arrendatario.

El arrendatario tiene el compromiso de satisfacer seis obligaciones: 1. Pagar la renta; 2. Usar debidamente el bien; 3. Conservar la cosa; 4. Avisar de reparaciones novedosas y/o necesarias; 5. Permitir ciertos actos al arrendador; 6. Devolver la cosa arrendada.

1.6.2.1 Pagar la renta.

El Doctor Sánchez Medal califica a esta obligación como la principal que debe de satisfacer el arrendatario porque: “[...]constituye ella la contraprestación fundamental por el uso de la cosa (2412), de manera que cuando se priva de ese uso al arrendatario, se suspende también el pago de la renta (2431 a 2434 y 2445)”.³⁹

De conformidad con el artículo 2,399 del Código Civil, el pago de la renta debe ser en cantidad cierta y determinada. El Profesor Ricardo Treviño García explica: “*Por cierta se debe entender que sea real, es decir, que no sea simulada, y por determinada que sea precisa, exacta.*”⁴⁰

Por otro lado, la fracción primera del artículo 2,425 dispone que la renta debe de satisfacerse en la forma y tiempo convenidos, los artículos 2,426, 2,427, 2,429, 2,430, 2,431, 2,432 y 2,434 del Código Civil son los que disponen la manera como se debe de satisfacer la obligación de pago de renta.

El arrendatario se encuentra obligado a pagar la renta desde el momento en que recibe la cosa (2,426); pagará el precio hasta el momento que devuelva el bien (2,429); deberá de realizar el pago de conformidad al acuerdo que hayan establecido las partes, es decir con dinero o con frutos. En razón al pago de arrendamiento con frutos, si el arrendatario no los entrega en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido (2,430).

³⁹ SÁNCHEZ MEDAL, op. cit., p. 263.

⁴⁰ TREVIÑO GARCÍA, op. cit., p. 246.

En relación al lugar de pago existen varias consideraciones, la primera de ellas es el lugar en el que las partes convinieron se llevará a cabo la operación; la segunda deriva del caso cuando los contratantes omitieron estipular lugar de pago, hecho que no anula la convención, el Código ordena que el pago se realice en la casa habitación o despacho del arrendatario, acorde a lo dispuesto por el numeral 2,427.

Como se desprende del primer párrafo del presente numeral, en el que se citó la idea del Doctor Ramón Sánchez Medal, el pago es la obligación fundamental del arrendatario, si éste deja de usar o gozar el bien por alguna causa no imputable a él, no tiene la obligación de continuar pagando por dicha contraprestación, al menos son tres los casos en el que el Código suspende la obligación de pago por parte del arrendatario:

- Cuando ocurre algún supuesto de caso fortuito o fuerza mayor y se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causarán rentas mientras dure el impedimento, si llegase a durar dos o más meses, podrá optar por la rescisión del contrato (2,431); adicionalmente, el código contempla la posibilidad que por caso fortuito o fuerza mayor, sólo se afecte una parte del uso del bien al arrendatario, otorgándole la posibilidad de pedir la reducción parcial de la renta, mientras dure el impedimento, si este durará más de dos meses, podrá solicitar la rescisión del contrato, si es que así conviniere a sus intereses (2,432).
- El de privación de uso o goce del bien arrendado provocado por algún caso de evicción del predio, suspendiendo la obligación de pago del arrendatario por el tiempo que dure el impedimento, si éste dura más de dos meses, podrá solicitar la rescisión del contrato (2,434).
- Por último, el Código prevé que cuando el arrendatario por causa de reparaciones pierde el uso total o parcial del bien, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento o pedir la reducción de ese precio si es su conveniencia o solicitar la rescisión del contrato, siempre y cuando el impedimento dure más de dos meses en sus respectivos casos (2,445). Como se desprende del artículo en estudio, el arrendatario obtiene la suspensión de pago por concepto del arrendamiento hasta los dos meses de impedimento, el mes uno y dos no se suspenderá su obligación y deberá pagar al arrendador.

1.6.2.2 Usar debidamente la cosa.

Usar debidamente la cosa se refiere a lo que se convino en el contrato y a falta de estipulación acorde a la naturaleza del bien. Los doctrinarios franceses Planiol y Ripert manifiestan en su Tratado Práctico de Derecho Civil que, es obligación del arrendatario usar el bien:

[...]si el arrendatario se abstiene de ejercitar ese derecho pudiera constituir para el arrendador una fuente de perjuicio. Por tanto, cuando se trate de una casa destinada a la vivienda, el arrendatario deberá residir en la misma, al menos mantenerla abierta, asegurar su ventilación y su calefacción, igualmente necesarias para mantener el inmueble en buen estado de conservación [...].⁴¹

Consideramos de suma importancia el tratamiento que la doctrina francesa otorga a la obligación, se pueden inferir otras obligaciones que se estudiarán con posterioridad. Por tanto, el arrendador cumple con sus obligaciones otorgando al arrendatario el uso o goce del bien y entregándole físicamente la cosa, por lo que el arrendatario al recibirla se compromete a usarla acorde a lo convenido o a la naturaleza del bien. De lo dicho con anterioridad concluimos que, el arrendatario debe de tener contacto a diario o por lo menos periódicamente con el bien, si lo recibe y sólo cumple con su obligación de pago, motivado de su ausencia no podría dar aviso al arrendatario de reparaciones urgentes o actos de terceros que posiblemente pondrían en peligro al bien.

El Doctor Ramón Sánchez Medal explica de manera clara la obligación de uso que el Código impone al arrendatario de la siguiente manera:

“El arrendatario está obligado a hacer ese uso y no simplemente facultado a ello. En esto el arrendatario se distingue del comodatario, quien sólo está facultado y no obligado a usar de la cosa; del acreedor prendario, quien puede estar facultado, pero tampoco está obligado a usar la cosa; y del depositario, quien no está facultado para usar la cosa.”⁴²

⁴¹ PLANIOL y RIPERT, op. cit., p. 703

⁴² SÁNCHEZ MEDAL, op. cit., p.p. 265 - 266.

Cada uno de los párrafos que anteceden al presente encuentran su sustento legal en el párrafo tercero del artículo 2,425 por lo que concluimos que el arrendatario se encuentra obligado a usar la cosa conforme al uso que se estipulo en el contrato; si se pactó que el bien iba a ser destinado para casa habitación, el arrendatario tiene la obligación de darle tal uso y habitarlo por el lapso de tiempo pactado, si diera un uso distinto al bien, el arrendador podrá solicitar la rescisión del contrato.

Por otro lado, la segunda parte de la fracción tercera del artículo 2,425 vislumbra cuando los contratantes no se pronunciaron acerca del uso que se le daría a la cosa, el arrendatario tendrá que ocuparlo para el fin propio de su naturaleza, es decir, si un sujeto arrendó un vehículo familiar para vacacionar, no deberá ocupar el automotor para trasladar mercancías pesadas o peligrosas.

El arrendatario deberá de: “[...]disfrutar de la cosa como un buen padre de familia, es decir, mantenerla y asegurar su conservación como lo haría un propietario diligente y cuidadoso”.⁴³ Cabe resaltar que no es lo mismo usar con prudencia el bien, que darle el uso para el que fue pactado o de conformidad con su naturaleza. Para el último de los supuestos, el arrendatario podría darle el uso convenido, pero podría ser imprudente con el manejo de los accesorios de la cosa o directamente con el bien mismo; volviendo al ejemplo del auto, el arrendatario utiliza el vehículo para vacacionar con su familia, pero los integrantes maltratan las vestiduras del auto y lo sobrecargan, situación que representa un mayor esfuerzo para el motor y el sistema de frenado. De lo dicho con anterioridad se advierte que no se deben de confundir las figuras.

1.6.2.3 Conservar la cosa.

La conservación de la cosa compete tanto al arrendador, como al arrendatario, si la cosa perece, se tendrá que determinar quién es el responsable.

La ley presume que la cosa le fue entregada al arrendatario en el mejor estado posible, salvo prueba en contrario. Resulta importante y aclaramos que, en muchas ocasiones el

⁴³ PLANIOL y RIPERT, op. cit., p. 704.

arrendador y el arrendatario omiten al celebrar el contrato de arrendamiento manifestar el estado en el que se encuentra el bien. En el derecho francés esta manifestación en la que los contratantes declaran el estado en el que se encuentra el bien y los accesorios que lo integran es llamada “*acta de estado de la cosa*”.⁴⁴ Para el caso que nos ocupa, el Código Civil para la Ciudad de México en su artículo 2,442 enuncia que, el arrendatario que recibió la finca con expresa descripción de las partes que la componen, deberá devolverla en el mismo estado al concluir el arrendamiento, salvo su deterioro normal o si hubiese perecido. Adicionalmente, el artículo 2,443 prevé la omisión de manifestación de estado de la cosa, presumiendo que el arrendatario admitió el bien arrendado en buen estado, salvo prueba en contrario.

El deber de conservar la cosa se encuentra ligado con la obligación anterior, el arrendatario para lograr una óptima conservación del bien, es necesario que le dé el uso acorde a la naturaleza de la cosa de manera diligente, tal como lo haría un Padre prudente de familia.

De conformidad con los numerales 2,425 fracción segunda y 2,444 del Código Civil para esta Ciudad, el arrendatario tiene la obligación de realizar las “*reparaciones locativas*”⁴⁵ que sean necesarias para mantener en las mejores condiciones el bien, caso contrario, todas aquellas reparaciones que sean derivadas de vicios ocultos, caso fortuito o fuerza mayor, las tendrá que realizar el arrendador.

Las reparaciones locativas corresponden al arrendatario en efecto al uso mismo que él ha dado a la cosa y son generalmente necesarias por una falta de cuidado o vigilancia. “[...]La obligación del arrendatario se justifica por una presunción de culpa [...]”.⁴⁶ Generalmente las reparaciones locativas son provocadas por el mero transcurso del tiempo o por el uso reiterado de determinado accesorio, también existe la posibilidad de que el cónyuge, los hijos, empleados, invitados, etcétera, sean los que por descuido o dejadez induzcan a determinada objeto a perder su utilidad.

⁴⁴ *Ibidem*, p. 752.

⁴⁵ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, *Diccionario Panhispánico Del Español Jurídico*, Reparaciones Locativas: Reparación que, según la costumbre del país, es de cargo del arrendatario y, en general, la que tiene por objeto el deterioro producido ordinariamente por culpa del arrendatario o de sus dependientes. [en línea]. <<https://dpej.rae.es/lema/reparaci%C3%B3n-locativa>> [Fecha de la consulta: 25/06/2021].

⁴⁶ PLANIOL y RIPERT, op. cit., p. 723.

El arrendatario estará obligado a realizar las reparaciones a las que se haya sometido voluntariamente; si él se obligó a reparar cualquier desperfecto, aún proveniente de vicios ocultos lo tendrá que realizar.

Asimismo, el numeral 2,441 prohíbe al arrendatario realizar cualquier tipo de modificación que ponga en peligro a la cosa, cuando su arrendador no le ha autorizado, en caso de realizarlo, deberá de devolver el bien al estado que lo recibió, así como pagar daños y perjuicios ocasionados al arrendador. Las modificaciones a las que se refiere el precepto legal citado en la primera línea del párrafo, se encuentra orientado a modificaciones exuberantes, como pueden ser: colocar una alberca, construir un nivel más, derribar muros, etcétera; por lo que si el arrendatario pone una división en una habitación y ésta es sencilla de quitar para que el bien vuelva a su estado primigenio, no debe de existir problema alguno.

Por otro lado, el arrendatario estará obligado a contratar un seguro cuando en la finca se manejen substancias peligrosas que pongan en peligro al bien, tal y como lo estipula el artículo 2,440, mismo que a continuación se transcribe:

Artículo 2,440. El arrendatario que va a establecer en la finca arrendada una industria peligrosa, tiene obligación de asegurar dicha finca contra el riesgo probable que origine el ejercicio de esa industria, en un término no mayor de dos meses, contados a partir de la fecha en que se demuestre que se generó la relación de arrendamiento; y si no lo hace, será causa de rescisión.

El artículo transcrito es sumamente importante, a grandes rasgos se puede observar la obligación de conservación de la cosa, obligando al arrendatario que maneje un comercio o industria peligrosa a contratar un seguro que cubra el riesgo del mismo, otorgándole un plazo máximo para asegurar el bien de dos meses, así también, otorga al arrendador la posibilidad de solicitar la rescisión del contrato si el arrendatario no satisface su obligación en tiempo y forma.

Por último y relacionado al incendio, son varios los artículos los que se encargan de regular el supuesto, manejado varias posibilidades. Por regla general, el arrendatario es

responsable del incendio y quedará obligado a cubrir los daños materiales y perjuicios, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción (2,435).

Cuando el incendio proviene de un lugar ajeno y se comunica al bien arrendado, el arrendatario quedará exonerado si tomó las precauciones necesarias para que el incendio no se propagara (2,436). Primeramente, el arrendatario debe utilizar el bien con prudencia, tal situación, lo culmina a actuar como ya se ha dicho en distintas ocasiones, como un buen padre de familia, es decir, con cordura. Adicionalmente, una manera de conservar el inmueble en óptimas condiciones, es destinarlo a su uso convenido o acorde a su naturaleza.

Cuando son varios los arrendatarios y no se logre determinar con exactitud en dónde comenzó el incendio, todos son responsables proporcionalmente en relación a los daños materiales y perjuicios que se causen y de la responsabilidad civil que se genere. Asimismo, si el arrendador ocupa una parte de la finca incendiada, responderá de igual manera que los arrendatarios. Si se descubre que el incendio comenzó en un lugar determinado, el arrendatario de ese lugar deberá responder. Si el incendio fue provocado de manera intencional, el causante será el único responsable (2,437). Cuando alguno de los arrendatarios compruebe que el incendio no pudo haber iniciado en el lugar que arrienda, quedará libre de toda responsabilidad (2,438).

1.6.2.4 Aviso de reparaciones necesarias y/o novedosas.

El numeral 2,415 del Código alude a la obligación que tiene el arrendatario de dar aviso a la brevedad a su arrendador de todo tipo de reparación urgente que necesite el bien, penando la omisión de aquel obligándolo a pagar los daños y perjuicios que pudiera ocasionar.

El artículo 2,419 del Código obliga al arrendatario a poner en conocimiento del propietario en el menor tiempo posible acerca de toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en contra de la cosa arrendada, imponiéndole el pago de daños y perjuicios que la omisión cause al propietario del bien. Adicionalmente, el citado artículo faculta al propio arrendatario a defender sus derechos posesorios de la manera que estime pertinente.

La obligación de dar aviso al arrendador nace del contacto directo que el arrendatario lleva a cabo con la cosa arrendada. En el primero de los supuestos, el arrendatario se encuentra obligado de dar aviso a su arrendador de todas aquellas reparaciones urgentes que la cosa necesite, para así garantizar el uso o goce de ésta. El arrendatario es quien tiene el primer contacto con el bien, él es quien lo habita o lo utiliza para comercio o industria, si considera que una parte del inmueble necesita de reparaciones urgentes porque podría colapsar, tiene la obligación de hacérselo saber de manera inmediata al arrendador y así éste accione inmediatamente en favor de la conservación de la cosa. Cierta similitud mantiene el caso del tercero usurpador que planea atacar el bien fundándose en un mejor derecho, el arrendatario al encontrarse dentro del bien será probablemente quien se percate de los actos desde su origen, por lo que deberá dar aviso oportunamente al arrendador para que defienda su propiedad y así garantice al arrendatario su derecho de uso o goce de la cosa.

1.6.2.5 Permitir ciertos actos al arrendador.

Si bien es cierto que el artículo 2,412-III prohíbe al arrendador estorbar o embarazar el uso de la cosa dada en arrendamiento, el mismo artículo exceptúa la situación de urgencia cuando la reparación sea de esta naturaleza, lo que deduce que, en el supuesto planteado con anterioridad, ante la necesidad de realizar de manera pronta la reparación, la obligación recaerá en el arrendatario, debiendo proporcionar todas las facilidades para que el arrendador actúe y logre reparar el bien.

1.6.2.6 Devolver la cosa.

Es la última obligación que debe de cumplimentar el arrendatario y se encuentra en el artículo número 2,442 del Código Civil, manifestando que si los contratantes al momento de celebrar el contrato señalaron el estado en el que se encontraba la cosa, el arrendatario deberá de devolverla en el mismo estado, salvo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el paso del tiempo o por causa inevitable. En el supuesto de que los

contratantes hayan sido omisos en describir el estado en el que se encontraba el bien, el Código presume que la cosa se encontraba en perfecto estado, salvo prueba en contrario.

1.7 Terminación del contrato.

El artículo 2,483 del Código Civil enuncia de la siguiente manera la forma como puede terminar el contrato de arrendamiento:

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.

Para efectos de la presente investigación, primero se enlistarán algunos supuestos de nulidad, posteriormente el vencimiento del plazo, la rescisión del contrato y, por último, algunos otros motivos que pueden terminar un contrato de arrendamiento.

1.7.1 Nulidad.

Los contratos de arrendamiento son anulables cuando se encuentran afectados por alguna circunstancia en la formación del mismo y ésta provoca su inexistencia. Respecto a los efectos de nulidad que se provocarían si un contrato de arrendamiento se declarara nulo, el Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo menciona que:

*Por ser el contrato de arrendamiento de tracto sucesivo, si el juez lo declara nulo y se da por terminado, las partes se compensan mutuamente lo recibido sin que los efectos de nulidad se retrotraigan al momento en que se contrató, a diferencia de los contratos instantáneos en que las partes se devuelven mutuamente lo que han recibido.*⁴⁷

El código contempla un sin número de supuestos por los que un contrato de arrendamiento puede ser declarado nulo, a continuación, destacamos algunos:

- Si el mismo bien se ha dado separadamente a dos o más sujetos y por el mismo tiempo, prevalecerá el arrendamiento primero en fecha, salvo que alguno de los sujetos ya tenga en su poder la cosa.
- En caso de copropiedad, no puede arrendar el condueño de cosa indivisa sin el consentimiento de los demás copropietarios (2,403).
- El propietario de predio hipotecado necesita el consentimiento del acreedor para poder dar el predio en arrendamiento. Tampoco podrá pactar el pago anticipado de rentas por un término que exceda a la duración de la hipoteca (2,914).
- Por regla general, cualquier bien que pueda usarse sin consumirse puede ser otorgado en arrendamiento, la excepción al principio la propia ley la señalará (2400).

1.7.2 Vencimiento del plazo.

Es la forma natural de concluir con el contrato de arrendamiento, la fecha pactada por los contratantes para que el arrendatario devuelva el bien y deje de pagar por el uso y goce al arrendador, de conformidad con la fracción primera del artículo 2,483 del Código Civil y en palabras del Maestro Sánchez Medal: “[...]Esta terminación opera de pleno derecho, pues no requiere de un aviso o notificación previos para darlo por terminado [...]”.⁴⁸

El artículo 2,487 del Código Civil para esta Ciudad contempla la figura de la tácita reconducción en los contratos de arrendamiento, la cual sucede por manifestación tácita de la voluntad, es decir, el arrendador permite al arrendatario que continúe en el uso de la cosa

⁴⁷ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, op. cit., p. 211.

⁴⁸ SÁNCHEZ MEDAL, op. cit., p. 275.

arrendada aun cuando haya vencido el plazo por el que se celebró el pacto. Los requisitos para que opere la tácita reconducción en el contrato de arrendamiento son: la continuación del arrendatario en el uso y disfrute del bien arrendado después de la expiración del contrato y; la falta de oposición del arrendador al respecto. Para un mejor entendimiento, a continuación, transcribimos las siguientes tesis jurisprudenciales y aisladas:

TÁCITA RECONDUCCIÓN. OPERA A FAVOR DEL ARRENDATARIO CUANDO EL ARRENDADOR NO SE OPONE A QUE AQUÉL CONTINÚE CON EL ARRENDAMIENTO, Y NO CUANDO ÉSTE SE OPONE A LA DESOCUPACIÓN DEL BIEN ARRENDADO AL TÉRMINO DEL CONTRATO.

El artículo 2487 del Código Civil para el Distrito Federal contempla la figura de la tácita reconducción en los contratos de arrendamiento, definida como la prórroga por manifestación tácita de la voluntad, cuando el arrendador permite que el arrendatario continúe en el uso de la cosa arrendada aun cuando haya vencido el plazo por el que se celebró el pacto. De modo que la tácita reconducción existe por un consentimiento tácito que se deriva de hechos indubitables, que demuestran la intención del arrendatario de continuar en el uso o goce de la cosa, y del arrendador, de permitir que continúe en esa situación; esto es, la tácita reconducción es una presunción de consentimiento para la renovación del arrendamiento celebrado en primer término por tiempo definido. En consecuencia, los requisitos para que opere son: a) La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada después de la expiración del término del contrato; y, b) La falta de oposición del arrendador al respecto; oposición que, en su caso, debe realizarse dentro de los diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato. Apoya a lo anterior, la jurisprudencia 1a./J. 31/2001, de la Primera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, publicada en el Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Tomo XIV, julio de 2001, página 352, de rubro: "TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.". Como puede advertirse, la presunción se da en favor del arrendatario por inactividad del arrendador en manifestar su oposición para la continuación del arrendamiento, y es en el sentido de que si después de vencido el término pactado en el arriendo, el inquilino continúa en el uso y disfrute del inmueble arrendado y no existe manifestación de oposición del arrendador, se vuelve a dar el acuerdo de voluntades para su renovación; y no en sentido contrario a favor del arrendador, cuando éste se opone a la desocupación del bien arrendado por el arrendatario que ha hecho

*manifiesta su voluntad de no continuar con el uso y goce de la cosa arrendada al término del contrato, pues ello llevaría al absurdo de obligarlo a continuar con el arrendamiento por tiempo indefinido.*⁴⁹

TÁCITA RECONDUCCIÓN. LA OPOSICIÓN DEL ARRENDADOR PARA QUE NO OPERE AQUÉLLA, DEBE MANIFESTARSE DENTRO DEL TÉRMINO DE DIEZ DÍAS CONTADOS A PARTIR DEL SIGUIENTE AL DE VENCIMIENTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

*Si se toma en consideración que la tácita reconducción es el resultado de una presunción de consentimiento para la renovación del contrato de arrendamiento, y que dicha presunción inicia una vez que éste ha vencido, resulta inconcuso que todo hecho incompatible con la voluntad de consentir esa novación (actos de oposición que pueden destruir esa presunción), debe manifestarse después del vencimiento de dicho contrato, ya que hasta que ocurra el vencimiento se inicia el término de la presunción a favor del inquilino para que opere esa figura jurídica y, por tanto, no puede legalmente manifestarse oposición cuando todavía está vigente el contrato respectivo, pues sostener lo contrario sería tanto como desnaturalizar la figura jurídica de la tácita reconducción. Por consiguiente, la oposición para la continuación del arriendo debe ser manifestada por el arrendador después del vencimiento del contrato, pero dentro del término prudente que señalan las jurisprudencias 122 y 765, publicadas en el Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1995, Tomo IV, Materia Civil, páginas 81 y 557, respectivamente, de rubros: "ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE." y "TÁCITA RECONDUCCIÓN. REQUISITOS PARA QUE NO OPERE.", que se ha fijado de diez días contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato.*⁵⁰

ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE.

Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, son: La continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del arrendador. La ley no determina el tiempo que debe transcurrir sin oposición para estimar

⁴⁹ Tesis: I.9o.C.31 C (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Reg. 2011517, Libro 29, Tomo III, Abril de 2016, Pág. 2565.

⁵⁰ Tesis: 1a./J. 31/2001, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, Reg. 189248, Tomo XIV, Julio de 2001, Pág. 352.

*reconducida la convención, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el plazo mínimo de diez días, contados a partir del siguiente al de vencimiento del contrato.*⁵¹

Para que no opere la tácita reconducción del contrato de arrendamiento, es indispensable que el arrendador notifique al arrendatario de manera fehaciente su oposición de no querer continuar con el contrato de arrendamiento, esto dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato

Por otro lado, todos los contratos de arrendamiento que se encuentren en el supuesto de tiempo indeterminado concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra, de manera fehaciente con treinta días hábiles de anticipación, si el predio es urbano; y con un año si es rústico, de comercio o de industria, lo anterior de conformidad con el artículo 2,478 de Código Civil vigente para esta Ciudad.

1.7.3 Rescisión del contrato.

La rescisión del contrato de arrendamiento ocurre cuando alguno de los contratantes incumple con cualquiera de sus obligaciones, debiendo el afectado ocurrir al Juez competente para que resuelva si es procedente la rescisión del contrato de arrendamiento.

De conformidad con el artículo 2,489 del Código Civil, el arrendador puede exigir la rescisión del contrato cuándo:

- I. El arrendatario no pague la renta;*
- II. Se otorgue un uso distinto acorde a la naturaleza del bien;*
- III. Se subarriende el bien sin autorización del arrendador;*
- IV. Por daños graves causados a la cosa;*
- V. Por variar sin autorización la forma de la cosa arrendada;*
- VI. Demás casos previstos por la ley.*

⁵¹ Tesis: II.1o.73 C, *Semanario Judicial de la Federación*, Octava Época, Reg. 223701, Tomo, VII, Enero de 1991, Pág. 143.

Contrario a lo dicho en el párrafo anterior y conforme al numeral 2,490 del citado Código, el arrendatario podrá solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento cuando:

I. El arrendador no realice actos tendientes a la conservación del bien;

II. Pérdida total o parcial de la cosa;

III. Vicios ocultos anteriores o desconocidos;

IV. Por oposición infundada al subarriendo.

Cabe mencionar que, en el arrendamiento las obligaciones son de carácter sucesivo, es decir, el arrendador tiene la encomienda de garantizar el uso o goce del bien al arrendatario, mes con mes; el arrendatario deberá pagar en el tiempo y forma convenidos por el otorgamiento del uso o goce de la cosa, de modo que, si la cosa perece, no se podrá exigir el pago de daños y perjuicios de manera retroactiva, esas obligaciones se encontrarán satisfechas, caso contrario, el afectado podrá reclamar los daños y perjuicios que considere, por las prestaciones que dejó de recibir por culpa del otro contratante.

1.7.4 Otros.

Otros supuestos de dar por terminado el contrato de arrendamiento son:

I. Por confusión;

II. Pérdida de la cosa derivada de caso fortuito o fuerza mayor;

III. Evicción de la cosa;

IV. Enajenación judicial del bien;

V. Expropiación por causa de utilidad pública.

CAPÍTULO II: JUICIO DE CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

El Doctor Francisco José Contreras Vaca define al juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario de la siguiente manera: *"Es el proceso especial en virtud del cual el Tribunal, en ejercicio de su facultad jurisdiccional, resuelve, de manera pronta y expedita, los conflictos existentes en el arrendamiento de bienes inmuebles"*.⁵²

Por otro lado, el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México señala en el numeral 957 la procedencia de las controversias que versen sobre materia de arrendamiento de inmuebles, les serán aplicables todas y cada una de las disposiciones del *Título Decimosexto-Bis del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México*, mismo que lleva por nombre *"De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario"*, el cual comprende del artículo 957 al 968 del mencionado Código Procesal.

En conclusión, todo conflicto derivado de un contrato de arrendamiento de inmuebles, deberá de substanciarse a través del juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, mismo que toca conocer al Juez de Proceso escrito en materia Civil de la Ciudad de México, lo anterior, con fundamento en la fracción octava, del artículo 59 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México.

2.1 Demanda.

Para el Doctor Carlos Arellano García la demanda se define de la siguiente forma:

[...]acto procesal de una persona física o moral, denominada actor o demandante, en virtud del cual, en forma escrita o verbal, solicita la intervención del órgano estatal jurisdiccional o del órgano arbitral jurisdiccional para que intervenga en un proceso controvertido que se dirige a

⁵² CONTRERAS VACA, Francisco José, *Derecho procesal civil teoría y clínica*, 2º ed., México, Oxford University Press, 2011, p.391.

*otra persona física o moral, denominada demandado o reo, para forzar a esta última persona a las prestaciones que se reclaman.*⁵³

De igual forma, el Doctor Cipriano Gómez Lara respecto a la definición de demanda manifiesta que:

*[...]es el primer acto provocatorio de la función jurisdiccional, es el primer momento en el que se ejerce la acción y debe entenderse como la actividad concreta del particular frente a los órganos de administración, frente a los tribunales o jueces.*⁵⁴

Podemos decir que, la demanda es el acto procesal en el cual una persona física o moral, denominada parte actora, manifiesta de manera clara y precisa cada una de sus pretensiones al órgano jurisdiccional, con la intención de que éste intervenga en la solución de un conflicto, con otro sujeto denominado demandado, el cual también puede ser persona física o moral, coaccionando a que este último cumpla con las pretensiones reclamadas por el actor.

Es sumamente importante que el actor presente su escrito inicial de demanda a través de cualquiera de las alternativas que nos ofrece el Tribunal Superior de Justicia de ésta Ciudad, sea por medio de la “*Oficina Virtual en Materia Civil y Familiar y de los Sistemas Electrónicos de Atención Efectiva, de la Oficialía de Partes Común de Salas y Juzgados del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México*”,⁵⁵ o de la manera tradicional, presentándose en las instalaciones de la “*Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México*”; por lo que, en caso de omitir la presentación del escrito inicial de demanda, éste sólo quedará en un proyecto, no teniendo transcendencia y mucho menos consecuencias jurídicas. El actor al presentar su escrito inicial de demanda pondrá en marcha la maquinaria judicial, haciendo saber al Juez cada una de sus pretensiones.

En materia de arrendamiento inmobiliario, la relación entre actor y demandado, sin importar si es arrendador o arrendatario, deriva del contrato de arrendamiento, el

⁵³ ARELLANO GARCÍA, Carlos, *Derecho procesal civil*, 12º ed., México, Porrúa, 2015, pp. 123-124.

⁵⁴ GÓMEZ LARA, Cipriano, *Derecho procesal civil*. 7º ed., México, Oxford University Press, 2005, p. 32.

⁵⁵ Oficialía de Partes Virtual del Poder Judicial de la Ciudad de México [en línea], <<https://opv.poderjudicialcdmx.gob.mx/opv/>>, [consulta: 05 de octubre, 2021].

demandante ejercerá la acción que estime pertinente con la finalidad de que el juez declare procedente cada una de las pretensiones que solicite.

2.1.1 Requisitos.

Cuando se elabora un escrito inicial de demanda, por regla general, se recurre al contenido del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles, dicho numeral enlista las características que debe de reunir el citado escrito. Por otro lado, no se debe de pasar por alto que, el juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario es un procedimiento especial, por tanto, se substanciará de manera distinta, así que debemos de tomar en cuenta las disposiciones que se encuentran en el Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles.

A continuación, desarrollaremos cada una de las fracciones que integran el artículo 255 del Código Procesal, resaltando cuando se deba de realizar algún acto de manera distinta al Juicio Ordinario Civil, consecuencia del procedimiento materia de estudio:

Artículo 255.- Toda contienda judicial, principal o incidental, principiará por demanda, en la cual se expresarán:

I.- El tribunal ante el que se promueve. La regla general señala que, la parte actora debe de presentar su demanda ante el juez que estime es competente para conocer de su asunto, sea por cuestión de territorio, grado, cuantía o materia, lo anterior de conformidad con el numeral 143 y 144 del Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad.

De conformidad con el artículo 59 fracción VIII, de la Ley Orgánica del Poder Judicial de la Ciudad de México, el procedimiento especial denominado “*Controversia en Materia de Arrendamiento Inmobiliario*”, tocará conocer a los *Juzgados de lo Civil de Proceso Escrito de esta Ciudad*, siendo los encargados de conocer todas las contiendas que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley.

Lo enunciado en el párrafo anterior no siempre fue así, algunos años atrás existían los juzgados competentes para conocer acerca de las controversias en materia de arrendamiento

inmobiliario, mismos que fueron extinguidos a través del decreto por el que se reformó la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal de fecha diez de septiembre del año dos mil nueve.⁵⁶

Por último y para concluir el tema de la competencia, manifestamos en el numeral “3.1” del capítulo anterior, por excelencia el juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario se tramita ante el juez de lo civil, excepto cuando el arrendamiento se trata de inmuebles que se encuentren dentro de “*aeródromos civiles de servicio público*”, este tipo de arrendamiento es considerado un acto de comercio, por tanto es de carácter mercantil, entonces cualquier controversia que llegase a presentarse entre los contratantes deberá ser llevado a cabo por conducto de la vía ordinaria mercantil y no a través del juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

II.- El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones. El actor en su escrito inicial de demanda deberá de señalar su nombre completo y el carácter con el que se presenta a juicio (por propio derecho, apoderado legal, representante legal o gestor judicial); en términos del párrafo cuarto del artículo 112 las partes pueden autorizar para oír y recibir notificaciones en su nombre a una o varias personas con capacidad legal, quienes quedarán facultadas para: interponer los recursos que estimen procedentes; ofrecer e intervenir en el desahogo de pruebas; participar en la diligenciación de exhortos; participar en las audiencias; solicitar se dicte sentencia para evitar caducidad; realizar cualquier acto para defender los intereses de su representado; a este tipo de representantes, por su participación constante dentro del proceso jurisdiccional, recibe el nombre de abogado procurador. Adicionalmente, conforme a la fracción séptima del numeral 112 las partes pueden autorizar a cualquier persona con capacidad legal sólo para oír y recibir notificaciones e imponerse de los autos, quien no podrá ejercer ninguna de las facultades que enunciamos con anterioridad; a este tipo de personas, si cuentan con la Licenciatura en Derecho se les denomina “Abogados Patronos”, si es cualquier persona con capacidad legal suficiente, se denomina como “autorizado”.

⁵⁶ Gaceta Oficial del Distrito Federal [en línea], <www.paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/GODF/GODF_10_09_2009.pdf> [consulta: 07 de octubre, 2021].

En el supuesto de que el promovente sea representante legal de la parte actora deberá de adjuntar a su escrito inicial de demanda documento suficiente con el cual acredite su personalidad jurídica. Adicionalmente, señalará domicilio en donde se le puedan practicar cada una de las notificaciones que la ley contempla, en caso de ser omiso y no señalar domicilio alguno, de conformidad con el párrafo tercero del multicitado artículo 112 del código procesal, las notificaciones se le practicarán a través del Boletín Judicial.

III.- El nombre del demandado y su domicilio. Se debe de señalar en el contenido de la demanda el nombre correcto del demandado con la finalidad de individualizarlo y brindarle certeza jurídica, es imposible intentar una acción en contra de un sujeto del que se desconozca su nombre, destacamos lo mencionado en cuanto al nombre de las personas físicas por los Licenciados Edgard Baqueiro Rojas y Rosalía Buenrostro Báez: “[...]el nombre es un atributo de la persona y como tal tiene efectos jurídicos, o sea que implica derechos subjetivos y obligaciones, pues su función es no sólo de identificación.”⁵⁷

En relación a las personas jurídico colectivas, recurrimos al auxilio del Doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez respecto al nombre de éstas menciona que es:

*El medio por el cual el Derecho identifica e individualiza a una persona moral es su denominación, o razón social en su caso; aquélla es impersonal; usualmente alude a la actividad que la persona moral correspondiente va a desarrollar. La segunda en cambio, suele componerse con el o los nombres de alguno o algunos de sus miembros.*⁵⁸

Con fundamento en el artículo 122 fracción segunda del Código Procesal si la parte actora manifiesta “bajo protesta de decir verdad” que desconoce domicilio alguno en el cual pueda localizar al demandado para poder emplazarlo a juicio, el órgano Jurisdiccional girará oficios de búsqueda y localización a diferentes instituciones que cuenten con registro oficial de personas, con la finalidad de que a la brevedad informen al Juzgador si en sus archivos cuentan con domicilio alguno en el cual pueda ser localizado el demandado y así poder emplazarlo a juicio.

⁵⁷ BAQUEIRO ROJAS, Edgard y Rosalía Buenrostro Báez, *Derecho civil introducción y personas*, 2º ed., México, Oxford University Press, 2010, p. 194.

⁵⁸ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, op. cit., p. 294.

En cuanto al domicilio del ejecutado, en el juicio en estudio, sea persona física o moral, el numeral 963 del Código Procesal señala que el ejecutado tendrá como domicilio legal el lugar donde se encuentre el inmueble materia del arrendamiento, lo cual consideramos sólo aplica para el supuesto del arrendatario.

IV.- El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios. En relación a la presente fracción, el Licenciado Alejandro Torres Estrada señala acerca de las pretensiones accesorias lo siguiente:

[...]No hay que perder de vista, por otra parte, que al ejercer una acción con una pretensión enfocada en una persona por determinada causa, si además se tienen pretensiones secundarias o accesorias de la principal, sólo en esa demanda deben reclamarse, ya que en el ejercicio de las pretensiones principales deben incluirse las accesorias, so pena de perder el derecho correspondiente por caducidad de acuerdo con el art. 31 que, por cierto, prohíbe el ejercicio de acciones contradictorias en una misma demanda, por ejemplo, rescisión y nulidad de un contrato [...].⁵⁹

El actor debe de manifestar su pretensión o pretensiones desde el escrito inicial de demanda, para que al momento de que el Juez emita su resolución se pronuncie acerca de la viabilidad de cada una de ellas. Lo anterior se rige bajo el principio general de derecho de “*lo accesorio sigue la suerte de lo principal*”; de esta forma, si el actor sólo reclama en su escrito inicial de demanda la rescisión del contrato de arrendamiento, el Juez al emitir su resolución sólo se pronunciará acerca de lo peticionado, no podrá pronunciarse acerca de cualquier otra cuestión.

V.- Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos. La presente fracción se encuentra dedicada a profundizar en lo que será la litis dentro del juicio, estipula que el actor debe de enumerar y narrar los hechos en los que funde su pretensión o pretensiones, con claridad y precisión,

⁵⁹ TORRES ESTRADA, Alejandro, *El proceso ordinario civil*, 3º ed., México, Oxford University Press, 2012, p. 29.

así como manifestar si tiene a su disposición los documentos públicos o privados con los que pretenderá acreditar la procedencia de su acción y relacionarlos con cada hecho.

El artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles aplicable al juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario ordena que, en el escrito inicial de demanda, es indispensable que el actor exhiba el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito. Caso contrario, como lo prevé el Doctor Francisco José Contreras Vaca al mencionar: “[...]si es verbal, copia certificada de los medios preparatorios que acrediten su existencia”.⁶⁰

El numeral citado en el párrafo anterior, en su segundo párrafo dispone que, en la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, debiendo exhibir las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder, lo anterior en términos de los artículos 96 y 97 del multicitado Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad.

La parte actora al redactar sus hechos puede hacer mención al Juzgador que el demandado adeuda dos o más meses de renta y por tanto, solicitar se ejecute la medida precautoria prevista en el artículo 962 del Código Procesal, el Juez en caso de estimar conveniente requerirá al demandado para que exhiba los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, con la finalidad de acreditar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas, en caso de negativa, se le embargarán bienes de su propiedad para cubrir las rentas adeudadas.

VI.- Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables. El actor debe de citar dentro del contenido de su demanda inicial los preceptos legales que estiman son aplicables a su pretensión.

Existe una infinidad de definiciones que hablan acerca de la acción, para José Ovalle Favela se define de la siguiente manera: “[...]la acción como el derecho subjetivo procesal que se confiere a las personas para promover un proceso ante el órgano jurisdiccional,

⁶⁰ CONTRERAS VACA, op. cit., p.396.

*obtener una sentencia de este sobre una pretensión litigiosa y lograr, en su caso, la ejecución coactiva de la sentencia”.*⁶¹

De conformidad con el artículo segundo del Código de Procedimientos Civiles la acción procede en juicio aunque el actor no haya manifestado su nombre, siempre y cuando argumente de manera clara los hechos en los que funda la demanda, derivado de lo anterior y como sustento a lo dicho, la tesis aislada de rubro “*ACCIÓN. EL ARTÍCULO 2 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, APLICABLE PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, AL ESTABLECER QUE AQUÉLLA PROCEDE EN JUICIO AUN CUANDO NO SE EXPRESE SU NOMBRE, NO VULNERA EL DERECHO DE AUDIENCIA*”,⁶² hace referencia a lo manifestado en líneas anteriores.

El actor al momento de elaborar su escrito de demanda debe de tener especial cuidado al desarrollar cada uno de los hechos que argumente, debiendo relacionarlo con el documento en el que fundamente su dicho. Lo enunciado con anterioridad se desprende de que, el promovente en los hechos de su demanda argumenta cuestiones relacionadas a un arrendamiento inmobiliario, pero su documento base de la acción no es precisamente un contrato de arrendamiento de inmueble, lo cual no tendría ningún tipo de congruencia. Por tanto, si el actor narra con precisión y claridad sus hechos, relacionándolo adecuadamente con el documento idóneo que funde su palabra, ante la omisión de señalar cualquiera de las acciones previstas por el Código de Procedimientos Civiles, el Juzgador tendrá la carga de pronunciarse sobre lo solicitado.

VII.- El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez. Los juicios de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario son la excepción, cualquier contienda judicial suscitada por contratos de arrendamiento inmobiliario toca conocer al Juez Civil de primera instancia en esta Ciudad de México.

VIII.- La firma del actor, o de su representante legítimo. Si éstos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su

⁶¹ OVALLE FAVELA, José, *Teoría general del proceso*, 6° ed., México, Oxford University Press, 2011, p.p. 163-164.

⁶² Tesis: 1a. CCXVIII/2018 (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Reg. 2018530, Libro 61, Tomo I, Diciembre de 2018, Pág. 253.

*ruego, indicando estas circunstancias. Al respecto, el profesor Alejandro Torres Estrada manifiesta que: “[...]Como todo acto jurídico, los actos procesales deben contener la firma de la persona interesada para tener la certeza de su voluntad; por ende, no sólo las demandas y contestaciones deben firmarse, sino también toda promoción que se presente ante una autoridad [...]”.*⁶³

El artículo 270 del Código de Procedimientos Civiles dispone que todos los escritos de las partes deberán de estar firmados por el promovente o sus representantes legales. Si el promovente por algún motivo no pudiese firmar, estampará su huella digital en el escrito, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, debiendo indicar estas circunstancias.

Como ha quedado desarrollado en cada uno de los párrafos anteriores, el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles de la Ciudad de México enumera los requisitos que debe de contener un escrito inicial de demanda, por otro lado, el numeral 95 del código citado con anterioridad, engloba los documentos que deben de acompañar a la demanda inicial, mismos que a continuación de enlistan:

1. Documento con el cual acredite la personalidad, carácter o representación.
2. Documentos base de la acción, así como medios probatorios. En el supuesto de que los documentos no estuvieren a su disposición, deberá acreditar haber solicitado su expedición. Si no pudiese obtener el documento con el que funde su acción, deberá de manifestar bajo protesta de decir verdad el impedimento y en caso de que el juez lo estime necesario ordenará al responsable la expedición del documento solicitado.
3. Salvo pruebas supervinientes, de no cumplirse con lo enunciado con antelación, se dejará de recibir todo tipo de documento.
4. Copias simples o fotostáticas, tanto del escrito de demanda como de los demás documentos referidos, a efecto de poder correr traslado a la contraria.

Independientemente de las reglas enlistadas por el Código de Procedimientos Civiles todo escrito inicial de demanda deberá contener la debida identificación del litigio, que contendrá por lo menos en el rubro los nombres del actor y del demandado, así como el número de expediente, sin cuyo requisito, no se les dará el trámite correspondiente.

⁶³ TORRES ESTRADA, op. cit., p. 32.

A manera de conclusión del presente numeral, el juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario seguirá las reglas generales del Código de Procedimientos Civiles, por dicha razón se citó y desarrollo el contenido del artículo 255 a efecto de conocer cada uno de los requisitos que deberá de contener un escrito inicial de demanda. Adicionalmente y como se manifestó en distintas ocasiones, las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario son un procedimiento especial, por tanto, seguirán las bases y principios que el Título Decimosexto-Bis dispone, por lo que, a diferencia de las reglas generales del juicio ordinario civil, el procedimiento en estudio al momento de elaboración de demanda, tiene tres características que lo van a diferenciar de cualquier otro procedimiento judicial.

1. La obligación de exhibir el contrato de arrendamiento inmobiliario o el documento fehaciente con el cual se acredite la idoneidad de la vía.
2. El domicilio del demandado. Por regla general, las personas físicas tienen su domicilio en el lugar que residen habitualmente; el lugar del centro principal de sus negocios; el lugar en donde simplemente residan y; el lugar donde se encuentre. Por otro lado, las personas morales tienen su domicilio en el lugar donde se halle establecida su administración; si está se encuentra fuera de la Ciudad de México, pero ejecuta actos jurídicos dentro de su circunscripción se considerarán domiciliadas en esté lugar en cuanto todo lo que a esos actos se refiera y; por último, las sucursales que operen en lugares distintos de donde radica la matriz. Para el caso de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario con fundamento en el artículo 963 del Código Procesal, el domicilio del ejecutado es el inmueble motivo del arrendamiento, siempre y cuando éste sea el arrendatario.
3. Relativo a las pruebas. En el escrito inicial de demanda de un juicio ordinario civil el actor sólo enuncia las pruebas que pretenderá ofrecer en el momento procesal oportuno, es decir, en la etapa de ofrecimiento de pruebas, se dice que solo las enuncia porque tiene la necesidad de relacionarlas con los hechos que está narrando, de esa manera pueda acreditar de manera genérica su dicho. De conformidad con el segundo párrafo del artículo 958 del Código Procesal, en las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario el actor ofrece las pruebas y exhibe los documentos desde el escrito inicial de demanda, no sólo con la intención de

acreditar los argumentos vertidos en la parte conducente a los hechos, sino que el propio Juez al momento de admitir la demanda las tendrá por ofrecidas.

Una vez que la parte actora se haya cerciorado de haber satisfecho cada uno de los requisitos de los artículos 95, 255 y 958 del Código de Procedimientos Civiles deberá presentarse ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia de la Ciudad de México con su escrito inicial de demanda con la finalidad de presentarla y de esta manera comience a surtir efectos legales.

2.1.2 Medios probatorios.

En palabras del Doctor Cipriano Gómez Lara los medios probatorios son:

[...]todo instrumento, procedimiento o mecanismo que puede originar motivos de prueba. El medio de prueba es sólo la vía, el camino, que puede provocar los motivos, o sea, generar los razonamientos, los argumentos o las intuiciones que permitirán al juez llegar a la certeza o al conocimiento de determinado hecho invocado por las partes como fundamento de sus pretensiones o de sus defensas. Por último, la finalidad de la actividad probatoria es lograr que el juez llegue a una convicción u obtenga una certeza sobre los hechos o sobre las circunstancias también relativos a las pretensiones y a las resistencias de los litigantes.⁶⁴

El Doctor José Ovalle Favela define a los medios de prueba de la siguiente manera “[...]son los instrumentos con los cuales se pretende lograr el cercioramiento del juzgador sobre los hechos objeto de prueba [...]”.⁶⁵

Por otro lado, el artículo 289 del multicitado Código Procesal enuncia que, son admisibles como medios de prueba aquellos elementos que puedan producir convicción en el ánimo del Juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos.

En conjunción con las definiciones de los autores citados con anterioridad y el artículo señalado en el párrafo anterior, consideramos que los medios de prueba son todo utensilio

⁶⁴ GÓMEZ LARA, Cipriano, *Teoría general del proceso*, 10 ed., México, Oxford University Press, 2004, p. 308.

⁶⁵ OVALLE FAVELA, José, *Derecho procesal civil*, 9º ed., México, Oxford University Press, 2012, p. 145.

con el cual el oferente tratará de acreditar su dicho ante el Juez, con la finalidad de que éste emita resolución favorable a sus pretensiones.

Conforme al segundo párrafo del artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, en el escrito inicial de demanda, contestación, reconvención y contestación a la reconvención, las partes deben ofrecer los medios probatorios que pretendan rendir durante el juicio.

A continuación, enlistaremos y comentaremos los medios probatorios que se encuentran contemplados por el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, teniendo en cuenta que lo dicho en las siguientes líneas también deberá de ser considerado para el caso del ofrecimiento de medios probatorios por parte del demandado en la contestación de demanda, en caso de que ofrezca reconvención y la contestación a ésta, con la finalidad de no caer en repeticiones innecesarias:

- **CONFESIONAL.**

Para el Jurista Italiano Giuseppe Chiovenda la prueba confesional es: “[...]la declaración que hace una parte de la verdad de los hechos afirmados por la contraria y que perjudican al que confiesa [...]”.⁶⁶

El Doctor Carlos Arellano García acerca del medio en estudio manifiesta que: “Es un medio de prueba en cuya virtud, una de las partes en el proceso se pronuncia expresa o tácitamente respecto al reconocimiento parcial o total, o desconocimiento de los hechos propios controvertidos que se le han imputado.”⁶⁷

La confesional es el medio probatorio en el que intervienen las partes en el juicio, es decir, actor y demandado; radica sobre hechos propios de éstas, en el que se trata de provocar por quien la desahoga una manifestación que le cause perjuicio.

⁶⁶ CHIOVENDA, Giuseppe, *Curso de derecho procesal civil. Biblioteca clásicos del derecho*, t. VI, México, Oxford University Press Harla, México, 1999, p.446.

⁶⁷ ARELLANO GARCÍA, op. cit., p. 261.

En armonía con cada una de las definiciones que anteceden, el objeto de la confesional es provocar que el absolvente declare categóricamente sobre circunstancias que le podrían perjudicar. Distintos autores han catalogado a la confesional como la reina de las pruebas, desafortunadamente con el tiempo se le ha dado mala práctica, por consejos de los propios abogados, estos incitan a sus clientes a que nieguen todo lo que se les pregunta, por tanto, el absolvente no contribuye con el esclarecimiento de los hechos y la búsqueda de la verdad. Es aquí en donde el abogado que asesora al oferente de la prueba debe demostrar su astucia y plantear una adecuada estrategia, para provocar que el contrario declare acorde a los intereses del oferente.

La confesión como todos los demás medios probatorios para el supuesto del juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario debe de ofrecerse de la siguiente manera:

1. El numeral 308 del Código Adjetivo prevé la posibilidad de ofrecer la confesional como medio probatorio desde el escrito inicial de demanda y hasta diez días antes de la audiencia de desahogo de pruebas. Por otra parte, de conformidad con el artículo 958 segundo párrafo del Código Adjetivo, el medio probatorio referido, debe de ofrecerse desde el escrito inicial de demanda;
2. Expresando con toda claridad cuál es el hecho o hechos que se tratan de demostrar;
3. Así como las razones por las que considera demostrará sus afirmaciones;
4. Solicitando se cite al contrario para que se presente al local del Juzgado a absolver todas y cada una de las posiciones que sean calificadas como legales, con el apercibimiento de que, en caso de incomparecencia sin causa justificable, será declarado confeso de las posiciones que previamente fueran calificadas de legales;
5. Atendiendo a lo dispuesto en la primera parte del artículo 292 del Código Procesal, el medio probatorio que se atiende se ofrece presentando pliego que contenga posiciones, mismo que puede ofertarse en sobre cerrado, lo cual resulta conveniente, de esta manera el absolvente no se entera y no se prepara del examen que deberá de responder;
6. Por otro lado, la segunda parte del artículo citado en el numeral anterior prevé la posibilidad de que el oferente no exhiba pliego de posiciones y realice éstas de

manera verbal al absolvente, siempre y cuando, éste haya asistido al desahogo de la prueba.

7. Consideramos como desventaja no exhibir pliego de posiciones, el absolvente en caso de incomparecencia no podrá ser declarado confeso, por tanto, lo aconsejable es exhibir el pliego de posiciones en sobre cerrado para el caso de incomparecencia del absolvente, se solicite al Juzgador haga efectivo el apercibimiento y por tanto sea declarado confeso de las posiciones que el Juez califique como legales.

- **DOCUMENTAL.**

Para el jurista italiano Giuseppe Chiovenda las documentales son: “[...] *toda representación material destinada e idónea a reproducir una determinada manifestación del pensamiento [...]*”.⁶⁸

De conformidad con el Diccionario Procesal Civil: “[...] *se suele denominar documento a la prueba de los hechos o al instrumento o escrito, que narre o represente por dibujo, impresión, pintura, huellas, etc. que sirve para que el juez perciba o verifique las afirmaciones sobre la litis.*”⁶⁹

Los documentos son toda representación escrita en papel del pensamiento del ser humano con la finalidad de perpetuarlo, independientemente de que cuenten con el carácter de públicos o privados, características que a continuación aclaramos y desarrollamos.

Es adecuado otorgar a los documentos el carácter de manifestación del pensamiento con la finalidad de perpetuarlo. Cuantas veces hemos escuchado a un sinfín de sujetos que, previo a celebrar un acto jurídico acuerdan ir por unas cuantas hojas y plasmar su voluntad en ellas, lo anterior con el objeto de tener certeza acerca de los derechos y obligaciones que cada uno se encuentra contrayendo y de esta manera, en caso de controversia se puede tener un punto de partida acerca de las prestaciones y contraprestaciones que cada parte puede obtener, dejando de lado cualquier otra posibilidad. En el supuesto de un contrato de arrendamiento inmobiliario las partes al exteriorizar su voluntad en un documento en donde

⁶⁸ CHIOVENDA, op. cit., p. 462.

⁶⁹ MONTOYA CASTILLO, Carlos Franco, coord., *Diccionario procesal civil*, Lima, El Búho, 2013, p. 97.

convienen la entrega uno al otro de un bien específico, por una vigencia determinada de tiempo, a cambio de un precio cierto, se tiene que su pensamiento se encuentra perpetuado y ambos podrán partir de ahí en caso de que surja cualquier tipo de conflicto, sin que alguno exceda o pase por encima del otro.

El Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México regula a la prueba documental bajo el nombre de instrumental, adicionalmente divide a ésta en documentales públicas y privadas.

Referente a los documentos públicos, el Licenciado Francisco José Contreras Vaca los define de la siguiente forma: “[...]Son aquellos cuya formación está encomendada por la ley a funcionarios revestidos de fe pública o en ejercicio de sus facultades. De lo anterior se desprende que existen un sinnúmero de ellos y para efectos de clasificación los dividiremos en judiciales, administrativos, notariales y registrales”.⁷⁰

En relación a los documentos privados, el Profesor Alejandro Torres Estrada menciona lo siguiente: “[...] constan las firmas de los particulares o su letra, sin que medie en ellos la intervención de algún fedatario; por ejemplo, los contratos privados [...]”.⁷¹

El Código de Procedimientos Civiles a través de cada una de las fracciones del artículo 327 otorga un listado acerca de documentos públicos, sin que esto signifique que es un catálogo limitativo, existen diferentes legislaciones en las que se pueden encontrar otros documentos que tengan el carácter de ser considerado como público. Consecuentemente, en el numeral 334 del multicitado Código se pronuncia acerca de los documentos privados, por mencionar algunos: *los vales, pagarés, libros de cuentas, cartas y demás escritos firmados o formados por las partes, resultando que, tampoco es un catálogo limitativo.*

Como regla especial del juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario el actor debe de acompañar con su escrito inicial de demanda el documento idóneo con el cual acredite haber celebrado un contrato de arrendamiento inmobiliario con su contraparte (el cual en bastantes ocasiones es un documento privado), lo anterior, de conformidad con el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles. En caso de no haber

⁷⁰ CONTRERAS VACA, op. cit., p. 215.

⁷¹ TORRES ESTRADA, op. cit., p. 144.

celebrado de manera escrita el contrato de arrendamiento, la parte actora deberá de exhibir documento fehaciente con el que acredite que efectivamente existe un contrato de arrendamiento inmobiliario, tal y como se especificó en el quinto requisito del artículo 255 del Código Procesal mismo que versa sobre los requisitos de la demanda, en donde se especificó que, con la finalidad de perfeccionar la acción que intente el actor, es válido presentar las copias certificadas de los medios preparatorios que acrediten la celebración del contrato de arrendamiento inmobiliario con el demandado, documentos que contaría con el carácter de “*documental pública*”.

En el juicio en estudio es fundamental que la parte actora en su escrito inicial de demanda, exhiba todos y cada uno de los documentos que tiene a su alcance, debiendo de relacionarlos debidamente con el hecho o hechos que pretende demostrar, así como manifestar las razones por las cuales considera acreditará su dicho. Si por algún motivo el promovente no tuviera a su alcance algún documento, deberá estar al contenido de los artículos 96 y 97 del Código Procesal.

- **PERICIAL.**

Los Licenciados en Derecho José Alberto Saíd Ramírez e Isidro Manuel González Gutiérrez acerca de la pericial manifiestan que: “*Esta prueba requiere para su factura de pericia, esto es, de conocimientos especializados en ramas muy puntuales de la ciencia, la tecnología o las artes [...]*”.⁷²

De una manera más detallada, el Licenciado Francisco José Contreras Vaca define a la pericial como: “*Es el instrumento probatorio a través del cual las partes pretenden acreditar al juzgador la verdad de sus afirmaciones de carácter científico o técnico, mediante la información de personas ajenas al proceso que poseen conocimientos especializados en la materia controvertida (peritos)*”.⁷³

⁷² SAÍD RAMÍREZ, José Alberto e Isidro Manuel González Gutiérrez, *Teoría general del proceso*, México, Iure, 2013, p. 342.

⁷³ CONTRERAS VACA, op. cit., pp. 331 - 332.

El Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad en el artículo 346 enuncia que: *“La prueba pericial sólo será admisible cuando se requieran conocimientos especiales de la ciencia, arte, técnica, oficio o industria de que se trate[...]”*; lo cual se podría considerar como una definición.

El Juez es un perito en Derecho, se presume que él debe de manejar con idoneidad los preceptos jurídicos que deban de aplicarse a cualquier asunto que se encuentre dentro del ámbito de su competencia. Consideramos que la mayoría de los Jueces son personas con formación académica suficiente, en muchos casos son conocedores de alguna otra rama del conocimiento, tal y como lo presume el artículo 346 el cual se pronuncia acerca del desechamiento de la pericial cuando se limita a simples operaciones aritméticas o similares, éstas se presumen les fueron enseñadas a los Juzgadores en algún momento de su formación académica.

Consecuentemente, el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad al igual que cualquier otro medio probatorio que se pretenda ofrecer en el juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, el oferente deberá satisfacer los siguientes requisitos:

1. Hacerlo en su escrito inicial de demanda;
2. Señalar la ciencia, arte, técnica, oficio o industria sobre la cual versara la prueba;
3. Relacionarla con los hechos controvertidos;
4. Expresar las razones por las cuales considera que con la presente prueba acreditará su dicho;
5. Relacionarla con los puntos cuestionados;
6. Indicar los datos del perito;
7. Exhibir documento fehaciente que lo acredite al perito como tal;
8. Anexar preguntas técnicas que son necesarias aclarar el perito al desahogar su dictamen. En sentido contrario, la contraparte dentro del término de tres días deberá de pronunciarse acerca de la pertinencia de la prueba, en su caso, ampliar los puntos cuestionados y además proponer perito. Si faltare cualquiera de los requisitos anteriores, el juez desechará el medio probatorio de plano.

- **DEL RECONOCIMIENTO O INSPECCIÓN JUDICIAL.**

El Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México a este medio probatorio lo denomina “*Del reconocimiento o inspección judicial*”, pero esto no siempre ha sido de esta manera: “[...] Algunos códigos llaman a esta prueba inspección ocular o judicial, expresiones que limitan la función del juez a sólo utilizar la vista respecto del objeto de la prueba [...]”.⁷⁴

José Becerra Bautista define este medio de prueba como: “[...] el examen sensorial directo realizado por el juez, en personas u objetos relacionados con la controversia [...]”.⁷⁵

Concordamos con ambas definiciones, el presente medio probatorio no se encuentra limitado simplemente al sentido de la vista, sino que el Juzgador debe de apoyarse en cada uno de sus sentidos al momento de practicar la diligencia y así llegar a una resolución congruente.

Al igual que los medios probatorios citados con anterioridad, la inspección judicial debe de ser ofrecida cumpliendo con los siguientes requisitos:

1. Ser ofrecida dentro del escrito inicial de demanda;
2. Deberá estar relacionada con los hechos;
3. Expresar razones por las cuales se estima acreditará sus afirmaciones;
4. Deberá indicar el oferente los puntos sobre los cuales versará la inspección.

- **TESTIMONIAL.**

Para el jurista italiano Giuseppe Chiovenda el testigo: “[...] es una persona, distinta de los sujetos procesales, a quien se llama para exponer al juez las observaciones propias de hechos ocurridos importantes para el proceso [...]”.⁷⁶

⁷⁴ SOSA Y ÁVILA ZABRE, Marcela y Héctor Molina y González, *Derecho procesal civil*, México, Porrúa, 2017, p. 180.

⁷⁵ OVALLE FAVELA, op. cit., p. 168.

⁷⁶ CHIOVENDA, op. cit., p. 452.

El Doctor Carlos Arellano García define a la prueba testimonial de la siguiente manera: *“Testigo es la persona física, capaz, diferente a las partes en el proceso, quien, presuntamente, ha percibido, sensorialmente, algún acontecimiento vinculado con los hechos controvertidos en dicho proceso”*.⁷⁷

Por otro lado, el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México en su artículo 356 enuncia que: *“Todos los que tengan conocimientos de los hechos que las partes deben de probar, están obligados a declarar como testigos”*.

De las definiciones citadas con anterioridad y de lo estipulado en el Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad concluimos que todo sujeto ajeno a las partes y que tiene conocimiento de los hechos que estos pretenden probar, se encuentran obligadas a rendir su testimonio.

La prueba testimonial como medio probatorio tiene como objeto que, terceros ajenos a las partes, pero que percibieron a través de sus sentidos los hechos que se alegan, den su versión de los sucesos y así crear convicción en el ánimo del juzgador al momento de emitir su resolución.

Para ofrecer como medio de prueba la testimonial en un juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario se deben de satisfacer los siguientes requisitos:

1. Ofrecerla dentro del escrito inicial de demanda;
2. Mencionar nombre, apellidos y domicilios de los testigos;
3. Estar debidamente relacionada con los hechos controvertidos;
4. Manifestar las razones por las cuales se considera ayudará al esclarecimiento de los hechos;
5. En caso de que el oferente de la prueba tenga algún impedimento para presentar a su testigo, a través de escrito señalará las causas de imposibilidad, mismas que el Juez valorará y en caso de resultar procedentes ordenará se notifique al testigo en su domicilio, debiendo apercibirlo que, en caso de incomparecencia sin causa justa, se podrá a hacer acreedor a las sanciones previstas en el numeral 73 del Código Procesal;

⁷⁷ ARELLANO GARCÍA, op. cit., p. 361.

6. Es responsabilidad de las partes presentar a sus testigos.

- **INSTRUMENTAL CIENTÍFICA.**

El Doctor Carlos Arellano García define al presente medio probatorio de la siguiente manera: *“Son aquellos medios acrediticios que aportan conocimiento al juzgador, mediante el empleo de elementos producto de la evolución científica y técnica, respecto de los hechos controvertidos en el proceso.”*⁷⁸

Adicionalmente, el Licenciado Francisco José Contreras Vaca refiere a ésta como: *“Es el medio de probatorio a través del cual se pretende acreditar al juzgador la veracidad de las afirmaciones realizadas, utilizando mecanismos desarrollados por la ciencia o la técnica que funcionan mediante procedimientos físicos o químicos y que conservan memoria de hechos o actos diferentes del lenguaje escrito.”*⁷⁹

El propio Código de Procedimientos al respecto manifiesta que, las partes pueden presentar fotografías o copias fotostáticas, para acreditar hechos o circunstancias que tengan relación con el negocio que se ventila. Dentro de la categoría de las fotografías, deben quedar comprendidas las cintas cinematográficas y cualesquiera otras producciones fotográficas. Es admisible dentro de este medio probatorio, los registros dactiloscópicos, fonográficos y demás elementos que produzcan convicción en el ánimo del juzgador. También los escritos y notas taquigráficas pueden presentarse en vía de prueba, debiendo acompañar la traducción, haciendo especificación exacta del sistema taquigráfico empleado.

Para ofrecer como medio de prueba la instrumental científica en un juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario se deben de satisfacer los siguientes requisitos:

1. Ofrecerla en el cuerpo del escrito inicial de demanda;
2. Relacionarla con cada uno de los hechos o hecho que se pretende demostrar;

⁷⁸ ARELLANO GARCÍA, op. cit., p. 419.

⁷⁹ CONTRERAS VACA, op. cit., p. 228.

3. Mencionar las razones por las cuales estima demostrará sus afirmaciones.
4. De ser necesario, auxiliarse de algún tipo de perito;
5. Socorrer al Juzgado y proporcionarle los elementos electrónicos necesarios para el desahogo de la prueba.

Éste medio probatorio siempre debe de ser ofrecido conjuntamente con otro medio que lo complementa, es decir, si en el escrito inicial de demanda ofrecemos impresiones de una determinada página que se encuentra en la red para acreditar un determinado hecho, pero el dueño de la página web con posterioridad y para no ver afectados sus intereses desaparece el contenido, el oferente de la prueba deberá de ofrecer conjuntamente una prueba pericial en informática, en donde relacione las pruebas y acredite que el dueño de la página ha quitado su anuncio para no provocarse un perjuicio.

- **PRESUNCIONALES.**

El Doctor Cipriano Gómez Lara menciona que las presunciones son: “[...] *el mecanismo del razonamiento, como el raciocinio por el cual se llega al conocimiento de hechos desconocidos partiendo de hechos conocidos*”.⁸⁰

Los Licenciados Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga: “*La presunción es una operación lógica mediante la cual, partiendo de un hecho conocido, se llega a la aceptación como existente de otro desconocido o incierto [...]*”.⁸¹

El Código Adjetivo para esta urbe enuncia que, es la consecuencia que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido: la primera se llama legal y la segunda humana.

Para ofrecer las presuncionales como medio de prueba en un Juicio de Controversias del Arrendamiento Inmobiliario, se deben de satisfacer los siguientes requisitos:

1. Expresar con toda claridad cual es el hecho o hechos que se tratan de demostrar;

⁸⁰ GÓMEZ LARA, op. cit., p. 140.

⁸¹ DE PINA, Rafael y José Castillo Larrañaga, *Instituciones de derecho procesal civil*, 29º ed., México, Porrúa, 2007, p. 313.

2. Manifestar las razones por las cuales la oferente estima acreditará sus aseveraciones.

- **DECLARACIÓN DE PARTE.**

El diccionario panhispánico del español jurídico define a este medio probatorio como: *“Medio procesal de prueba por el que cada parte puede solicitar del tribunal la declaración de las demás partes en el proceso, formulando preguntas sobre hechos y circunstancias de los que tenga noticia y que guarden relación con el objeto del proceso”*.⁸²

La declaración de parte es un medio de prueba peculiar, derivado que, tanto para el juicio ordinario civil o en el caso específico y materia de estudio de esta investigación, el juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario no existe regulación detallada acerca de su ofrecimiento, admisión, desechamiento, preparación o desahogo; contrario lo que sucede en el juicio oral en materia familiar, en donde sí se estipulan las características enunciadas en líneas anteriores.

Es importante manifestar la estrecha relación que guardan los artículos 278 y 289 del Código de Procedimientos Civiles al disponer que los Jueces pueden auxiliarse de cualquier medio de prueba que consideren les podrá producir convicción en su ánimo, con el afán de esclarecer los hechos controvertidos o dudosos, es decir, los Juzgadores tienen la facultad de disponer de cualquier persona (sea parte o tercero), documentos o cosas, para conocer la verdad, sin más limitaciones que las enunciadas por la ley o que éstas sean contrarias a la moral; por tanto y a pesar de que la declaración de parte no se encuentre regulada dentro de los medios de prueba tradicionales, ésta debe de ser tomada en cuenta cuando sea ofrecida por las partes.

Siguiendo la línea de cada uno de los argumentos vertidos en el párrafo anterior, la Jurisprudencia con rubro *“PRUEBAS EN EL PROCEDIMIENTO LABORAL. AUN CUANDO LA “DECLARACIÓN DE PARTE” NO SE ENCUENTRA EXPRESAMENTE CONTEMPLADA COMO TAL EN LA LEY FEDERAL DEL TRABAJO, DEBE SER*

⁸² REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, *Diccionario Panhispánico Del Español Jurídico* [en línea], <<https://dpej.rae.es/lema/declaraci%C3%B3n-de-parte>>, [consulta: 20 de octubre, 2021].

ADMITIDA.”,⁸³ estipula que, si bien es cierto, la declaración de parte no se encuentra dentro de los medios probatorios contemplados por la Ley Federal del Trabajo, ello no significa que el medio probatorio en comento deba de ser desechado, puesto que los medios de convicción contemplados por el artículo 776 de la citada ley laboral son un catálogo enunciativo más no limitativo, por tanto, en materia civil, específicamente para el juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario es procedente y admisible la declaración de parte como medio probatorio, por los mismos motivos y fundamentos expresados en la Jurisprudencia citada con antelación.

De la interpretación de los artículos 319 y 389 ambos del Código de Procedimientos Civiles para esta metrópoli, la declaración de parte deberá de ser ofrecida como medio probatorio una vez que haya concluido el desahogo de la prueba confesional y al igual que cualquier otro medio de prueba previsto por el código, el oferente manifestará en el acto al Juez que conozca de la causa cual es el hecho o hechos que se tratan acreditar, así como las razones por los cuales estima demostrará sus afirmaciones, debiendo ser desechada si no cumple con los requisitos expuestos con antelación.

2.2 Admisión.

Una vez presentada la demanda ante la Oficialía de Partes Común del Poder Judicial de la Ciudad de México, el sistema electrónico de ésta, de manera aleatoria asignará el Juzgado que conocerá del asunto. Ya radicada la demanda en el juzgado, con fundamento en el artículo 89 del Código Procesal, el Juez dentro del término de tres días dictará resolución al respecto del escrito inicial de demanda, mismo que podrá dar trámite, prevenir o desecharla.

Si el juzgador estima que la demanda cuenta con irregularidades, errores u omisiones, prevendrá al promovente para que aclare, complemente o corrija la demanda, lo dicho con anterioridad encuentra su debido fundamento legal en el artículo 257 del Código Procesal. Si el actor no satisface los requerimientos exigidos por el juez, éste desechará su demanda.

⁸³ Tesis: V.2o. J/62, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, Reg. 177862, Tomo, XXII, Julio de 2005, Pág. 1182.

Caso contrario, si el actor logra satisfacer los requisitos previstos por la ley o las prevenciones realizadas por el Juez, se dictará auto admisorio a la demanda dando paso a los siguientes efectos según lo dispuesto en el artículo 258 del multicitado Código:

1. Interrupción de la prescripción; hace referencia a la prescripción negativa, la cual es liberatoria de obligaciones por sólo transcurrir el tiempo. A manera de ejemplo, el artículo 1,162 del Código Civil para la Ciudad de México dispone que, las pensiones, las rentas, los alquileres y cualesquiera otras prestaciones periódicas no cobradas a su vencimiento, quedarán prescritas en cinco años, contados desde el vencimiento de cada una de ellas, ya se haga el cobro en virtud de acción real o acción personal.
2. Señalar el principio de instancia de parte; el Doctor Carlos Arellano García en relación a este principio manifiesta que: “[...]mediante la demanda, el actor ha realizado el correspondiente ejercicio de la acción o acciones que se tengan contra el demandado, lo que da pábulo a que el juzgador tenga el deber de iniciar el desarrollo del proceso en el que desarrollará la función jurisdiccional a su cargo”.⁸⁴
3. Determinar el valor de las prestaciones; en el supuesto del procedimiento en estudio no es necesario determinar el valor de las prestaciones para asumir la competencia del Juez.

El auto admisorio que dicte el Juez que tenga conocimiento del asunto generalmente contendrá las siguientes características:

1. Se pronunciará acerca de la personalidad del actor, teniendo por señalado domicilio en donde pueda oír y recibir todo tipo de notificaciones. En caso de no haber señalado domicilio, cada una de las notificaciones previstas por el Código se practicarán por medio de Boletín Judicial, conforme a lo dispuesto en el artículo 112.
2. Resaltará la idoneidad de la vía.
3. Ordenará correr traslado a efecto de emplazar a juicio al demandado, previniéndolo para que dé contestación a la demanda instaurada en contra suya y señale domicilio

⁸⁴ ARELLANO GARCÍA, op. cit., p. 170.

dentro de la jurisdicción, todo lo anterior, dentro del término de cinco días. En caso de rebeldía se presumirán confesados los hechos que dejase de contestar, lo dicho encuentra su fundamento en el artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad.

4. Señalará fecha y hora en la que se celebrará la audiencia de ley, misma que será llevada a cabo dentro de los 40 y 50 días posteriores a la fecha del auto de admisión de demanda, tal y como lo ordena el numeral 959 del Código Adjetivo.
5. Si la parte actora lo solicitó, el Juez ordenará efectuarse el embargo preventivo de bienes propiedad del demandado, mismos que deberán de ser suficientes para cubrir dos o más meses de rentas adeudadas, conforme al artículo 962 del Código de Procedimientos.
6. Por último, tendrá por ofrecidas cada una de las pruebas del actor, reservando su admisión hasta el momento que se tenga por contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello.

Respecto al emplazamiento, embargo, admisión, preparación y desahogo de medios probatorios y la audiencia de ley, en los numerales consecuentes se abordará con detenimiento su estudio; cabe resaltar que en cada uno de los puntos enunciados con anterioridad se siguen las reglas previstas por el Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad.

2.3 Emplazamiento.

El Doctor Contreras Vaca, define al emplazamiento de la siguiente forma:

*Es el acto procesal en virtud del cual el juez que conoce de la causa, una vez admitida la demanda, realiza la primera notificación al demandado, haciéndole conocedor de las pretensiones del actor, a efecto de que dentro de un plazo perentorio pueda hacer uso de su derecho de comparecer en el juicio para allanarse a sus pretensiones u oponer las defensas y excepciones que tuviere, a fin de asegurarle el respeto a su garantía de audiencia y ejercicio de sus derechos.*⁸⁵

⁸⁵ CONTRERAS VACA, op. cit., p. 120.

Para la licenciada Marcela Sosa y Ávila y el Licenciado Héctor Molina y González, el emplazamiento es: “[...] *ES EL PRIMER ACTO PROCESAL LLAMADO NOTIFICACIÓN que el órgano jurisdiccional ordena realizar al demandado para hacerle de su conocimiento que existe un juicio en su contra, la clase de juicio, el nombre de quien lo demanda y las pretensiones que reclama. [...]*”.⁸⁶

El emplazamiento al ser el primer acto procesal y al ser el encomendado de llamar a una persona a un proceso a que deduzca sus derechos, obligaciones y como consecuencia de estos sus pretensiones, siempre deberá de ser llevado a cabo con la mayor precaución, lo anterior con la finalidad de no producir daños que causen perjuicio alguno al demandado, provocando que éste se pueda defender oportunamente ante el Juez.

Es importante resaltar el contenido del artículo 110 del Código de Procedimientos Civiles el cual dispone que, los notificadores deben practicar las notificaciones que les sean encomendadas en un término no mayor de cinco días, así como sujetarse estrictamente al contenido del artículo 116 del Código citado con anterioridad.

Ahora bien, en relación al domicilio en donde se debe de efectuar el emplazamiento del demandado, el artículo 112 en su párrafo segundo dispone que, el promovente debe designar la casa en la que ha de practicarse la primera notificación a la persona contra la quien se promueva. Por otro lado, el numeral 963 del Código presume como domicilio del “*ejecutado*” el inmueble motivo del arrendamiento, pero de conformidad con la tesis aislada de rubro “*EMPLAZAMIENTO. ES LEGAL EL PRACTICADO EN EL INMUEBLE ARRENDADO*”,⁸⁷ dicho domicilio sólo es procedente para el arrendatario, lo cual es acertado, debido a la obligación con la que cuenta éste de estar ocupando el inmueble. Por lo tanto, el citado párrafo segundo del artículo 112 es procedente cuando el arrendatario tiene la necesidad de demandar al arrendador, o que el arrendatario en el contrato haya señalado como domicilio para ser notificado en caso de controversia judicial cualquier otro lugar distinto al inmueble motivo del arrendamiento.

⁸⁶ SOSA Y ÁVILA ZABRE y Molina Y González, op. cit., p. 49.

⁸⁷ Tesis: I.11o.C.209 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, Reg. 166167, Tomo XXX, Octubre de 2009, Pág. 1530.

Como regla general todas las notificaciones deben de satisfacer cada uno de los requisitos enunciados en los dos primeros párrafos del artículo 116 del Código Procesal. El primer párrafo del numeral citado con anterioridad, dispone que, toda notificación ordenada por la Ley o Tribunal que deba realizarse de manera personal podrá ser entendida con: el interesado, su representante, mandatario, procurador o autorizado en autos, debiendo hacer entrega de la cédula en la que constará la fecha y hora en que se entregue, la clase de procedimiento, nombre y apellidos de las partes, Juez o Tribunal que ordenó la diligencia, transcripción del auto que se manda a notificar, por último, el nombre y apellidos de la persona a quien se entrega, debiéndose levantar acta de la diligencia, a la que se agregará copia de la cédula entregada en la que se procurará recabar la firma de aquel con quien se entendió la actuación.

El segundo párrafo del citado numeral 116 ordena que, tratándose de la primera notificación, además de cumplir con los requisitos señalados en el párrafo que antecede, el notificador deberá de identificarse ante la persona con la que entienda la diligencia, requiriéndole que se identifique, asentando su resultado, adicionalmente señalará los medios por los que se cerciore estar en el domicilio del buscado, pudiendo solicitar la exhibición de documentos que lo acrediten, a lo que procederá a describirlos; posteriormente manifestará todos aquellos signos exteriores que acrediten el haber acudido al domicilio del buscado; así como cada manifestación que realice el que reciba la notificación en cuanto a su relación laboral, de parentesco, negocios, de habitación o cualquier otra existente con el interesado.

Cuando el emplazamiento se efectúa con el interesado, es decir, de manera personal con el demandado, simplemente el Fedatario Público deberá ser precavido en no omitir cualquiera de los requisitos dispuestos por el artículo 116 debiendo correr traslado con copia simple de la demanda debidamente cotejada y sellada, así como las copias simples de los documentos que el actor haya exhibido en su escrito inicial de demanda.

En el supuesto de que el demandado no se encuentre en el domicilio señalado, el emplazamiento podrá ser llevado a cabo por medio de cédula, misma que podrá ser entregada a los parientes, empleados o domésticos del interesado o cualquier otra persona que viva en el domicilio, así como a cada uno de los sujetos previstos en el primer párrafo

del artículo 116. Lo anterior podrá ser llevado a cabo una vez que el notificador se haya cerciorado de que el lugar en el que se encuentra efectivamente es el domicilio del buscado, exponiendo cada uno de los medios por los cuales haya llegado a la conclusión de ser el domicilio del demandado, debiendo correr traslado con copia simple de la demanda debidamente cotejada y sellada, así como las copias simples de los documentos que el actor haya exhibido en su escrito inicial de demanda, lo anterior conforme a los tres primeros párrafos del artículo 117.

En el caso del párrafo anterior, el propio artículo 117 en su cuarto párrafo dispone que, si el demandado no se encuentra en el domicilio o persona alguna que pudiese atender legalmente la diligencia de emplazamiento, o bien que se negaran a recibir la documentación, una vez que el Fedatario se haya cerciorado fehacientemente de encontrarse en el domicilio del demandado, procederá el Actuario a fijar en lugar visible del domicilio del reo citatorio de emplazamiento en el que se señalarán los siguientes requisitos: motivo de la diligencia, fecha, hora, lugar de la diligencia, hora hábil para que le espere, nombre del promovente, Tribunal que manda notificar y el apercibimiento de que si en la fecha señalada para llevar a cabo la diligencia de emplazamiento no se encontrara al demandado, entonces se procederá a la notificación por adhesión, así como la razón o motivo de la notificación, misma que en ningún supuesto podrá ser menor de doce horas ni exceder de tres días hábiles contados a partir del día en que se dio la citación.

Por último, con fundamento en el artículo 122 fracción segunda del Código Procesal si la parte actora manifiesta “bajo protesta de decir verdad” que desconoce domicilio alguno en el cual pueda localizar al demandado para poder emplazarlo a juicio, el órgano Jurisdiccional girará oficios de búsqueda y localización a diferentes instituciones que cuenten con registro oficial de personas, con la finalidad de que a la brevedad informen al Juzgador si en sus archivos cuentan con domicilio alguno en el cual pueda ser localizado el demandado y así poder emplazarlo a juicio. Una vez agotados los domicilios que arrojaron las diferentes instituciones que fueron requeridas sin obtener resultado favorable, de no contar con otro domicilio en donde exista la posibilidad de emplazar al demandado, procede realizar el emplazamiento a través de edictos, los cuales deberán de ser publicados tres ocasiones, de tres en tres días, en el Boletín Judicial, así como en el periódico local de

alta circulación que determine el Juez, debiendo mediar por lo menos dos días hábiles entre cada publicación, haciéndose saber al demandado que debe presentarse al Local del Juzgado dentro de un término que no será inferior a quince días, ni mayor de sesenta días.

Deducimos que, el emplazamiento al ser la primera notificación es el medio de comunicación a través del cual, el demandado conocerá la existencia de un procedimiento judicial en contra suya, por lo tanto, deberá de ser realizado con todas las precauciones posibles, esto con la finalidad de satisfacer cada uno de los requisitos que contempla el artículo 116 y 117 del Código Procesal. El haber realizado un adecuado emplazamiento evitará problemas con posterioridad, como que el demandado trate de invocar su nulidad. Si el emplazamiento fue realizado conforme a Derecho no se estarán violando los artículos 14, 16 y 17 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos garantizando el derecho del enjuiciado de ser llamado a juicio y por tanto ser oído y vencido en el mismo.

2.3.1 Embargo.

El diccionario panhispánico del español jurídico define al embargo de la siguiente manera: *“Traba de bienes para afectarlos a la ejecución de una resolución administrativa o judicial.”*⁸⁸

El Diccionario Procesal Civil define al embargo como a continuación se muestra: *“En doctrina se desarrollan varios significados de embargo, como aquel que lo entiende como el acto procesal de naturaleza preventiva que pretende la inamovilidad de los bienes que integran el patrimonio del obligado, para satisfacer su crédito [...]”*⁸⁹

El fundamento legal para que la parte actora dentro de un juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario solicite al Juez se embarguen bienes propiedad del demandado y así se garantice el pago de su deuda, se encuentra en el numeral 962 del Código de Procedimientos Civiles de la Ciudad de México el cual dispone que, cuando el actor reclame el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, se solicitará al demandado

⁸⁸ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, *Diccionario Panhispánico Del Español Jurídico* [en línea], <<https://dpej.rae.es/lema/embargo>>, [consulta: 26 de octubre, 2021].

⁸⁹ MONTOYA CASTILLO, coord., op. cit., 109.

acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, haber realizado el pago de las rentas al actor, no haciendo lo anterior, se procederá a embargar bienes suficientes que sean propiedad del reo, con la finalidad de garantizar el pago las rentas adeudadas. El embargo relativo a las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario seguirá las reglas generales contempladas para los embargos, mismas que se encuentran del artículo 534 al 563 del citado Código.

Por tanto, una vez admitida la demanda y si el actor así lo solicitó, el Juez dentro del contenido del auto admisorio de demanda dictará auto de ejecución el cual tendrá fuerza de mandamiento en forma, para que el actuario, en compañía del ejecutante, requiera al ejecutado de pago y no realizando éste en el acto, se procederá a embargar bienes suficientes para garantizar las prestaciones reclamadas, lo dicho con antelación con fundamento en los artículos 534 y 962 del Código Adjetivo

Como se ha manifestado en distintas ocasiones, el juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario al ser un procedimiento especial tendrá reglas diferentes. El párrafo tercero del numeral 116 del Código Procesal contempla que cuando se trata de diligencias de embargo el actuario no podrá practicarla cuando por primera ocasión en que la intente no se entienda con el interesado, es decir, el demandado; para éste supuesto, lo común es que el Notificador deje citatorio en lugar visible al reo, para que se presente dentro de las horas que se le precisen, debiendo de practicarse el embargo con la persona que atienda la diligencia, en el supuesto de que el buscado siga sin asistir. El juicio en estudio al ser un procedimiento especial, no debe someterse a la regla general contenida en el artículo 116 de la Ley Adjetiva lo anterior derivado a la obligación del arrendatario de encontrarse poseyendo y usando de manera idónea el inmueble arrendado.

Continuando con la idea del párrafo anterior advertimos que, no es necesario dejar citatorio al demandado para llevar a cabo la práctica del embargo en el primer intento de emplazamiento, sólo es preciso que, alguno de los sujetos previstos en el primer párrafo del artículo 116 del multicitado Código Procesal entienda la diligencia de embargo, tal y como lo prevé el siguiente criterio jurisprudencial *“EMPLAZAMIENTO A CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO DONDE SE AUTORIZA EL EMBARGO DE BIENES. LA FALTA DE CITATORIO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 116,*

*PÁRRAFO TERCERO, DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES APLICABLE EN LA CIUDAD DE MÉXICO, NO AFECTA AQUELLA ACTUACIÓN”.*⁹⁰

2.4 Actitudes del demandado.

Una vez llevado a cabo el emplazamiento, dentro del término de cinco días previsto por el párrafo segundo del artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad, el demandado podrá optar por tomar cualquiera de las siguientes dos actitudes: pasiva o activa.

2.4.1 Pasiva.

En cuanto a la actitud pasiva, a pesar de la carga procesal impuesta al reo de dar contestación a la demanda instaurada en su contra en el término previsto en el auto admisorio, éste no lo realiza y por tanto el Juez declarará la rebeldía en la que incurre.

2.4.1.1 Rebeldía.

El Jurista Italiano Francesco Carnelutti en su obra *“Instituciones de Derecho Procesal Civil”* refiere a la rebeldía de la siguiente manera: *“Poco esfuerzo se necesita para comprender que esta es una anomalía del procedimiento; si las partes son sujetos necesarios o, al menos, útiles en el proceso, el que una de ellas o ambas no se pongan a disposición del oficio constituye por lo menos una dificultad, que aquí se trata de deber si se puede superar y en qué forma”.*⁹¹

⁹⁰ Tesis: PC.I.C. J/44 C (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Reg. 2013733, Libro 39, Tomo II, Febrero de 2017, Pág. 1159.

⁹¹ CARNELUTTI, Francesco, *Instituciones de Derecho Procesal Civil. Biblioteca clásicos del derecho*, t. V, México, Oxford University Press Harla México, 1999, p. 952.

Acorde al Doctor Ovalle Favela la rebeldía es: “[...] *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. [...]*”.⁹²

Conforme al dicho de ambos autores, la rebeldía es una anomalía dentro del procedimiento que no imposibilita la tramitación del mismo, el propio Código Procesal contempla la posibilidad de que el demandado (en el caso específico), comparezca o no a deducir sus derechos y obligaciones a juicio.

Dentro de un juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario para que el demandado sea declarado rebelde debieron de haber transcurridos los cinco días hábiles contados a partir del día siguiente al emplazamiento, sin que haya dado contestación a la demanda, por lo que el Juez de manera oficiosa procederá a realizar la declaración de rebeldía, siempre y cuando el emplazamiento se haya realizado conforme a derecho, en caso contrario, el propio Juez mandará a reponerlo para que se efectúe nuevamente.

2.4.1.1.1 Total.

La rebeldía total sólo puede ocurrir cuando el demandado no comparece en ninguna de las etapas o instancias del procedimiento, es decir, fue emplazado legalmente, pero toma una actitud de desinterés frente a las pretensiones de su contraparte.

La rebeldía total del demandado se encuentra regulada dentro del Capítulo Uno del Título Noveno del Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad mismo que lleva por nombre “*Procedimiento estando ausente el rebelde*”; y las consecuencias jurídicas que se imponen al demandado por no haber dado contestación a la demanda, son las siguientes:

1. Las subsecuentes notificaciones le surtirán por Boletín Judicial;
2. Se tendrán por confesos cada uno de los hechos que el actor proponga (confesión ficta);
3. Si la parte actora lo solicita se podrá ordenar el embargo de bienes al demandado, mismos que deberán de ser suficientes para garantizar las prestaciones reclamadas.

⁹² OVALLE FAVELA, op. cit., p. 106.

2.4.1.1.2 Parcial.

En relación a la rebeldía parcial, ocurre cuando el demandado deja de soportar cargas procesales determinadas, para el supuesto en análisis, existe la posibilidad de que el demandado deje de contestar la demanda y por tanto sea declarado rebelde, pero posteriormente puede que se apersona a juicio, interviniendo en cada una de las fases restantes, si esto llegase a suceder el juicio se tramitará de conformidad con lo enunciado en el capítulo dos, del Título noveno del Código Adjetivo, el cual lleva por nombre “*Procedimiento estado presente el rebelde*”.

2.4.2 Activa.

Como se ha manifestado con antelación, de conformidad con el artículo 959 segundo párrafo del Código Adjetivo el demandado dentro del término de cinco días siguientes al emplazamiento podrá optar por llevar a cabo cualquiera de las siguientes conductas: allanarse, oponerse con sus excepciones y defensas, ofrecer medios probatorios, reconvenir a la parte actora y hasta llamar a terceros para que deduzcan sus derechos ante el Juez.

2.4.2.1 Contestación.

En contraposición a la rebeldía, que el demandado conteste la demanda es pronunciarse acerca de las pretensiones de la parte actora, pudiendo optar por las opciones que a continuación se desarrollan.

2.4.2.1.1 Requisitos.

La contestación de demanda que ofrezca el reo, seguirá las reglas generales al Juicio Ordinario Civil mismas que se encuentran dentro de las fracciones del artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad, las cuales a continuación se desarrollarán para un mejor entendimiento:

I.-Tribunal ante quien se contesta. El demandado deberá dar contestación a la demanda instaurada en su contra ante el Juez que admitió la demanda y ordenó su emplazamiento.

II.- Indicaré su nombre y apellidos, domicilio que señala para oír y recibir notificaciones, además de las personas autorizadas para oír y recibir documentos y valores. Conforme al contenido de los párrafos primero y tercero del artículo 112 del Código Procesal para esta Entidad Federativa, el demandado debe de señalar domicilio en donde se le practiquen las diligencias necesarias y si es omiso con dicho requisito las notificaciones se le practicarán por medio del Boletín Judicial.

III. Se manifestará acerca de cada uno de los hechos en los que el actor funde su petición. En términos generales, el demandado puede tomar tres posiciones al contestar los hechos que manifiesta el actor: confesarlos, negarlos o manifestar que los ignora y que no le son propios; dejando el estudio de dichas posturas para el inciso correspondiente.

Al dar contestación a los hechos o con los nuevos que brinde, el demandado deberá de relacionarlos con los documentos que exhiba, así como mencionar el nombre y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos.

Adicionalmente y de manera acertada, el Doctor José Ovalle Favela sugiere que: “[...]Aunque el art. 260 no lo señale, es conveniente que en la contestación a la demanda el demandado se exprese sobre los fundamentos de derecho invocados por la parte actora en su demanda, y que precise los preceptos legales y las tesis de jurisprudencia en los que base su contestación”.⁹³

IV. Firmará el escrito de contestación. El artículo 270 del Código Adjetivo enuncia que todas las promociones de las partes deben ser firmadas por éstas o por sus representantes legales.

V. Acompañará copias simples de cada uno de los documentos que acompañan a la contestación. Con la finalidad de correr copia de traslado a cada uno de los contendientes.

Al igual que el escrito inicial de demanda e independientemente de las reglas enlistadas por el Código de Procedimientos Civiles, todo escrito de contestación de demanda deberá

⁹³ *Ibidem*, p. 74.

contener la debida identificación del litigio, que contendrá por lo menos: en el rubro los nombres del actor y del demandado, así como el número de expediente, sin cuyo requisito no se les dará el trámite correspondiente.

Respecto al allanamiento, excepciones y defensas, reconvencción y llamamiento a terceros, también previstos dentro de las fracciones del artículo 260, reservamos su estudio para el numeral correspondiente. Por otro lado, en relación a los medios probatorios, al igual que los supuestos señalados con anterioridad, su análisis se pospone para el momento idóneo. Para finalizar, derivado de la fracción VIII del numeral 260 resulta innecesario su análisis en vista que su contenido versa sobre un tema distinto.

2.4.2.1.2 Allanamiento.

Los Licenciados en Derecho José Alberto Saíd Ramírez e Isidro Manuel González Gutiérrez definen la figura del allanamiento de la siguiente manera: *“El allanamiento en el derecho procesal implica una aquiescencia o avenimiento en torno a la pretensión, pero no significa un reconocimiento de los hechos que puedan dañar al declarante en perjuicio propio, pues en ese caso sería una confesión [...]”*⁹⁴

Dentro del contenido del Título Décimo Sexto Bis no se encuentra referencia alguna acerca del allanamiento, por tal situación, nos tenemos que remitir a las reglas generales para el Juicio Ordinario Civil resultando que el fundamento legal de la figura en estudio se encuentra en el artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles.

Derivado de la definición citada con antelación y de lo dispuesto en el numeral antedicho en el párrafo que antecede al presente, concluimos que el allanamiento es el sometimiento del demandado a las pretensiones del actor. Cabe resaltar, no se debe de confundir la figura del allanamiento con la confesión, esto debido a que el demandado puede reconocer los hechos que ofrece el actor, pero no reconocer sus pretensiones por presumir son injustas, por otro lado, el demandado puede someterse a cada una de las pretensiones del contrario, pero no reconocer los hechos en los cuales funda sus intereses.

⁹⁴ SAÍD RAMÍREZ y GONZÁLEZ GUTIÉRREZ, op. cit., p. 29.

Para que suceda el allanamiento se deben de cumplir con las siguientes características: reo no opone resistencia; no existirá litigio; se suprimirá cada una de las etapas procesales; Juez dictará sentencia en el instante; se reducirán las costas en favor del demandado; siempre y cuando exista embargo previo, se otorgará plazo de gracia al demandado para efectuar el pago de la deuda.

En el supuesto de los juicios de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario el numeral 517 último párrafo dispone que, si el arrendatario al dar contestación a la demanda confiesa o se allana a la misma, siempre y cuando se encuentre al corriente del pago de las rentas, se le otorgará un plazo de seis meses para la desocupación del inmueble. Si la demanda se funda únicamente en el pago de rentas el beneficio igualmente será de seis meses, siempre y cuando el arrendatario exhiba las rentas adeudadas y se mantenga al corriente del pago de las mismas.

2.4.2.1.3 Oposición con excepciones y defensas.

El Licenciado en Derecho Roberto Leyva Torres define a las excepciones y defensas de la siguiente forma: “[...]poder jurídico del demandado, de oponerse a la pretensión que el actor ha aducido ante los órganos de la jurisdicción”.⁹⁵

Por otro lado, los Licenciados en Derecho José Alberto Saíd Ramírez e Isidro Manuel González Gutiérrez definen las excepciones y defensas de la siguiente manera: “[...] el derecho o posibilidad de excitar la actividad del órgano jurisdiccional por el sujeto atacado [...]”.⁹⁶

El segundo párrafo del numeral 35 del Código de Procedimientos Civiles prevé las siguientes excepciones: incompetencia; litispendencia; conexidad de la causa; falta de personalidad del actor o del demandado, o falta de capacidad del actor; falta de cumplimiento del plazo a que esté sujeta la obligación; improcedencia de la vía; cosa juzgada; demás a las que les den ese carácter las leyes.

⁹⁵ LEYVA TORRES, Roberto, comp., *Derecho procesal civil*, San Luis Potosí, Universitaria Potosina, 1980, p. 123.

⁹⁶ SAÍD RAMÍREZ y GONZÁLEZ GUTIÉRREZ, op. cit., p. 182.

Del contenido del Código Procesal advertimos que el demandado para ofrecer excepciones y defensas debe de contemplar los siguientes requisitos: ofrecerlos en su escrito de contestación de demanda; se resolverán en la sentencia definitiva; se deberá dar vista a la contraria por el término de tres días.

Las excepciones y defensas son el derecho subjetivo con el que cuenta el demandado para contradecir y oponerse al dicho del actor, es la facultad que se le otorga al reo de poner en marcha la maquinaria jurisdiccional y de esta forma se garantice su derecho a obtener una sentencia justa.

2.4.2.1.4 Reconvención.

Para el jurista italiano Francesco Carnelutti la reconvención se define de la siguiente forma: “[...]se tiene cuando el demandado, en lugar de oponer o además de oponer al actor una defensa o una excepción, hace valer contra él una pretensión conexas con la pretensión de dicho actor [...]”.⁹⁷

El jurisconsulto Ramiro Podetti acerca del tema de la reconvención menciona que:

“[...]Corresponde al demandado, el derecho de contrademandar; es decir, ejercitar en ese mismo litigio, la facultad de pedir protección jurídica contra el actor, por otros hechos de los cuales resulte la violación o menoscabo de su derecho. Para hacer uso de esa facultad, es necesario que la demanda reconvencional pueda tramitarse por el mismo procedimiento que la principal y que el juez sea competente en razón de la materia y de la cuantía, con algunas excepciones respecto de este último”.⁹⁸

El segundo párrafo del artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles enuncia que si hubiese reconvención se correrá traslado de ésta para que se dé contestación dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

En la demanda reconvencional los papeles se invierten, el actor en lo principal se denominará “demandado reconvencional”, por tanto, el demandado en el juicio primigenio

⁹⁷ CARNELUTTI, Francesco, *Derecho Procesal Civil y Penal. Biblioteca clásicos del derecho*, t. IV, México, Oxford University Press Harla México, 1999, p. 115.

⁹⁸ ARELLANO GARCÍA, op. cit., p. 203.

será llamado “*actor reconvenional*”. Con fundamento en la fracción sexta del artículo 260 del Código procesal el momento oportuno para promover la demanda reconvenional es dentro del propio término para dar contestación a la demanda, en donde el actor reconvenional se debe de sujetar a cada uno de los requisitos previstos en el artículo 255 del Código de Procedimientos civiles conducentes a un escrito inicial de demanda y el demandado reconvenional dará contestación a la reconvenición en los términos previstos por el artículo 260 del Código citado en líneas anteriores, no olvidando señalar que las partes deben de ofrecer cada uno de sus medios probatorios dentro de sus escritos, si no lo hicieren de ésta forma será imposible que posteriormente les sean admitidos, a menos de que se traten de pruebas supervinientes.

2.4.2.1.5 Medios probatorios.

El segundo párrafo del artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad, dispone que, en el escrito inicial de demanda, contestación, reconvenición y contestación a la reconvenición, las partes deben de aportar los medios probatorios que estimen pertinentes, con la finalidad de provocar convicción en el ánimo del Juzgador y como resultado obtener una resolución favorable a sus intereses.

Con la finalidad de no caer en repeticiones respecto a los medios probatorios, es pertinente que nos remitamos al numeral 1 letra B del presente capítulo, en dicho apartado, desarrollamos lo conducente al presente tema y su manera de ofrecerlo acorde al numeral 958 del multicitado Código Adjetivo.

2.4.2.1.6 Llamamiento a terceros.

El jurista italiano Giuseppe Chiovenda manifiesta que: “[...]Alguna de las dos partes puede llamar en causa' a un tercero respecto del cual estime que la cuestión debatida es común”.⁹⁹

⁹⁹ CHIOVENDA, op. cit., p. 327.

Para el Doctor Ovalle Favela el llamamiento a terceros consiste en: “[...]solicitar al juzgador que haga del conocimiento de un tercero el juicio y lo llame a participar en él, para que la sentencia que se llegue a dictar pueda adquirir, en su caso, autoridad de cosa juzgada frente a la persona llamada a juicio”.¹⁰⁰

Puede ser bastante confuso el decir que sujetos distintos a las partes pueden tener un grado de intervención dentro de un procedimiento judicial que les es ajeno, para lo cual, de manera sumamente clara el Doctor Cipriano Gómez Lara manifiesta que:

*“[...] terceros ajenos a la relación sustancial, es el de algunos particulares auxiliares del juzgador, por ejemplo, el testigo, el perito, el mismo abogado, procurador o patrono. Esos terceros se caracterizan por intervenir en el proceso, colaborando en el desenvolvimiento de los actos del mismo, pero sin que esencialmente se afecte a su esfera jurídica, porque precisamente son terceros ajenos a la relación sustancial del litigio en debate”.*¹⁰¹

*“Frente a estos terceros ajenos a la relación sustancial existen otros terceros que no son ajenos a dicha relación, en razón de que su esfera jurídica puede verse afectada por la resolución que se dicte en el proceso. Hay, pues, ocasiones en que un tercero es llamado a juicio y la relación sustancial yacente, es decir, la relación litigiosa puede afectarlo. Así, tenemos al tercero llamado en garantía, tercero llamado en evicción y tercero al que se denuncia el pleito, por cualquier otra razón”.*¹⁰²

Conforme al contenido de los artículos 21, 22, 22-bis y 23 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México compete acción y por tanto pueden comparecer en un proceso: el coadyuvante en el juicio seguido contra su deudor solidario; aquel cuyo derecho dependa de la subsistencia del derecho del demandado o del actor; los codeudores de una obligación indivisible, cuando uno de ellos sea demandado por la totalidad de la prestación, siempre y cuando su cumplimiento no sea de tal naturaleza que sólo pueda satisfacerse por el demandado (obligación indivisible solidaria o mancomunada); el obligado a la evicción; y, el que intente excluir los derechos del actor y del demandado (tercería excluyente de dominio o de preferencia).

¹⁰⁰ OVALLE FAVELA, op. cit., p. 77.

¹⁰¹ GÓMEZ LARA, op. cit., p. 231.

¹⁰² *Idem.*

Es bien sabido que en una contienda judicial participa una parte llamada actora y por otro lado el demandado, los cuales al exponer sus hechos al Juez determinarán la litis de un asunto, del cual, puede suceder que aparezcan terceros a los cuales les podría parar algún perjuicio la resolución que el Juez llegase a dictar sobre el asunto principal, por tanto, y para respetar el derecho de audiencia del tercero, cualquiera de las partes podrá solicitar al Juez mande a llamarlo para que éste a su vez manifieste lo que a su derecho convenga.

2.5 Admisión de medios probatorios.

Conforme a las reglas previstas en el Título Décimo Sexto Bis específicamente en el artículo 959 párrafo tercero, una vez contestada la demanda y en su caso la reconvenición, o transcurridos los plazos para ello, el Juez en el mismo auto se pronunciará sobre la admisión o desechamiento de los medios probatorios ofertados por cada una de las partes.

Respecto a la preparación de los medios probatorios, se deben de seguir las reglas previstas por el Título Sexto, así como lo previsto en el numeral 960 del Código de Procedimientos Civiles, normas que fijan la forma de preparación de los medios probatorios a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley, sin que ésta pueda diferirse por ningún motivo, salvo supuestos de caso fortuito o fuerza mayor, imputando la falta de preparación a su oferente. A continuación, mencionaremos la forma que prevé el citado Título Sexto para la preparación de los medios probatorios admitidos a las partes.

- **CONFESIONAL**

La notificación de citación al absolvente acorde al artículo 309 del Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad deberá de realizarse de manera personal, por lo menos con dos días de anticipación a la fecha señalada para celebrar la audiencia de desahogo de pruebas, no debiendo contabilizar el día en que fue realizada la notificación y el día que deba celebrarse la audiencia, adicionalmente, en la notificación que se realice al

absolvente debe de constar el apercibimiento que, en caso de inasistencia sin justa causa, será declarado confeso de las posiciones que hayan sido calificadas de legales.

La confesión se puede ofrecer presentado pliego de posiciones, el cual recomendamos sea exhibido dentro de un sobre cerrado con la finalidad de que el absolvente no se entere y no se prepare para desahogar las posiciones que se realizarán en su contra, por último, el sobre tendrá que ser guardado en el secreto del juzgado. La ventaja de exhibir pliego de posiciones, es que, si el absolvente no comparece a desahogar la prueba, sin justa causa, el Juez hará efectivo el apercibimiento que le fue notificado declarándolo confeso de las posiciones que con antelación hayan sido calificadas como ajustadas a Derecho. Por otro lado, si no se exhibe pliego de posiciones y el absolvente no se presenta a la audiencia de desahogo de pruebas no podrá ser declarado confeso, todo lo anterior encuentra su debido sustento legal en el artículo 292 del Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad. Lo mencionado con anterioridad son los requisitos que el oferente debe de satisfacer si pretende ofrecer una confesional como medio probatorio.

- **DOCUMENTALES.**

Cuando el Juzgador se pronuncia acerca de la admisión de las documentales ofrecidas por las partes en ese momento termina su preparación, quedando pendiente su desahogo para la audiencia de ley. Existe la posibilidad de que alguno de los litigantes no haya tenido acceso a algún documento, por tal motivo, conforme a la fracción segunda del numeral 95 y la fracción primera del artículo 960 ambos del Código Procesal, una vez satisfechos los requisitos, mismos que constan en manifestar los motivos que imposibilitan la exhibición del documento y protestar el motivo, el Juzgador analizará la procedencia de auxiliar al solicitante ordenando al responsable la expedición del documento al interesado, apercibiéndolo en caso de incumplimiento con alguna de las medidas de apremio previstas por el propio Código Procesal, para lo cual, una vez que la responsable proporcione al solicitante o envíe al Juzgador la documentación que se le solicitó, con fundamento en el artículo número 100 del Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad, el Juez correrá traslado a la otra parte para que manifieste lo que a su derecho convenga dentro de los tres

días siguientes, por tanto, una vez transcurrido dicho termino, independientemente de que el litigante haya o no desahogado la vista, el Juez se pronunciará acerca de la admisión o desechamiento de cada uno de los documentos que le hayan sido exhibidos.

- **PERICIAL**

Una vez admitido por el Juez el medio probatorio en estudio, el perito dentro del término de tres días deberá de satisfacer los siguientes requisitos:

1. Presentar ante la Oficialía de Partes del Juzgado escrito en donde acepte el cargo conferido, además de protestar su fiel y legal desempeño;
2. Anexar el original o copia certificada del documento que acredite su calidad de experto en el arte, técnica o industria que se le confirió;
3. Manifestar bajo protesta de decir verdad que conoce los puntos cuestionados y pormenores relativos a la prueba, además de que cuenta con capacidad suficiente para emitir dictamen sobre lo que se le ha requerido;
4. Rendir su dictamen dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que hayan aceptado y protestado el cargo, con la excepción de que, si existe motivo suficiente para modificarse el plazo para rendir su dictamen, deberá hacerlo con documento fehaciente que justifique la causa.

- **DEL RECONOCIMIENTO O INSPECCIÓN JUDICIAL**

Una vez admitida la inspección judicial el Juez señalará día, hora y lugar, en donde se llevará a cabo la diligencia. A la inspección judicial, pueden ocurrir las partes, sus representantes y abogados, testigos de identidad o peritos que fuesen necesarios; todos y cada uno de ellos, pueden realizar las observaciones y manifestaciones que estimen pertinentes.

- **TESTIMONIAL**

Admitida la prueba testimonial, corresponde al oferente de la prueba la obligación de presentar a sus propios testigos, para lo cual, existen dos posibilidades.

El primer supuesto nos remite a lo enunciado en el artículo 120 del Código Procesal el cual contempla que la citación se realizará por conducto de la parte que haya ofrecido la prueba, siendo en perjuicio del oferente la falta de comparecencia del citado, dejándole de buscar, salvo que el Juez lo vuelva a ordenar.

El segundo supuesto comprende la imposibilidad del oferente para presentar al testigo, por lo cual, en un escrito deberá de solicitar al Juez se cite a determinado sujeto, manifestando bajo protesta de decir verdad el impedimento, mismo que el Juez calificará y de resultar procedente ordenará su citación con cualquiera de las medidas de apremio contempladas en el artículo 73 del Código de Procedimientos Civiles.

Para ambos casos la prueba se declarará desierta si no es presentado el testigo por el oferente o si ejecutadas las medidas de apremio, no se logra presentarlo a la audiencia de ley.

- **INSTRUMENTAL CIENTÍFICA.**

Admitido el presente medio probatorio se deben de satisfacer los requisitos enunciados por los numerales 374 y 375 del Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad mismos que consisten en: si es necesario, se deberá de auxiliar de la prueba pericial y satisfacer sus requisitos para su debida preparación; el oferente debe de proporcionar los aparatos o instrumentos necesarios para el desahogo de la prueba. En ambos casos, si el medio probatorio no se encuentra debidamente preparado el Juzgador declarará desierta la prueba por falta de preparación.

2.6 Audiencia de desahogo de Pruebas, Alegatos y Sentencia.

El artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México contempla las reglas que se deben de seguir al momento de celebrarse la audiencia de Ley en un Juicio

de Controversia en Materia de Arrendamiento Inmobiliario mismas que a continuación se pasan a desarrollar.

Como dato importante señalamos lo dispuesto por el último párrafo del artículo 300 del Código Adjetivo debido a que en el Juicio en estudio no es aplicable el término extraordinario de pruebas, tal excepción obedece a la celeridad con la que es llevado a cabo el juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, tal es así, que muchos de los plazos procesales que encontramos en un juicio ordinario civil, cuando se tratan de juicios en materia de arrendamiento inmobiliario se ven reducidos de manera considerable.

2.6.1 Conciliación.

El Doctor Francisco José Contreras Vaca define a la conciliación de la siguiente manera:

Es el mecanismo alternativo de solución de controversias que por su importancia se utiliza dentro del juicio antes de que el Tribunal ejercite la facultad jurisdiccional delegada por el Estado, mediante el cual la propia autoridad judicial, a través de su secretario conciliador, propone a las partes alternativas para dirimir el conflicto y en caso de que lleguen a una transacción, el juez la aprobará y elevará a la categoría de cosa juzgada, siempre que la misma no fuere contraria al derecho, a la moral y a las buenas costumbres, obligándolas a estar y a pasar por ella en todo tiempo y lugar, como si se tratara de una sentencia firme.¹⁰³

La fracción primera del artículo 961 ordena al Juez estar presente al momento de celebrar la audiencia, debiendo exhortar a las partes a llegar a una sana composición. Para complementar al artículo citado con anterioridad, nos debemos de remitir al contenido del numeral 272-A el cual contempla las reglas a seguir en caso de comparecencia de ambas partes, mismas que se resumen a lo siguiente:

1. Se verificará la legitimación de las partes.
2. El Juez propondrá diferentes alternativas de solución al conflicto.

¹⁰³ CONTRERAS VACA, op. cit., p. 161.

3. En caso de que los contendientes acepten alguna de las propuestas de solución de conflicto, el Juez aprobará de plano el convenio y el mismo será elevado a categoría de cosa juzgada.

La invitación a conciliar es el primer acto que el Juzgador realizará una vez que declare abierta la audiencia de ley a la que se refiere el multicitado artículo 961, debiendo el propio Juez proponer a los contendientes alternativas de solución al conflicto, sin pasar por alto que, estos también pueden realizar proposiciones.

2.6.2 Desahogo de los medios de pruebas.

Si las partes no logran llegar a una amigable composición, el Juez ordenará pasar al desahogo de pruebas que previamente hayan sido admitidas y que se encuentren debidamente preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren listas, mismas que serán declaradas desiertas por causa imputable al oferente, situación que jamás será motivo suficiente para que la audiencia de ley sea suspendida. A continuación, mencionaremos la forma como se desahogan cada uno de los medios probatorios tipificados por el Código Adjetivo de esta Ciudad.

- **CONFESIONAL.**

Para llevar a cabo el desahogo de la confesional existen dos supuestos: el absolvente comparece y cuando no asiste.

Cuando el citado comparece a absolver posiciones se siguen las siguientes reglas: el Juez le tomará protesta de conducirse con verdad; recabará los generales del absolvente (nombre, edad, lugar de nacimiento, estado civil, religión, escolaridad, ocupación y domicilio en el que reside); se abrirá el sobre que contiene el pliego de posiciones, a lo que el Juez procederá a calificarlas, debiendo de aprobar las que reúnan los requisitos enunciados por los numerales 311 y 312 del Código de Procedimientos Civiles; una vez calificadas las posiciones, el absolvente deberá firmar el pliego; el absolvente debe de contestar a las posiciones que se realicen de manera categórica, pudiendo realizar las

aclaraciones que estime pertinentes; el absolvente por ningún motivo podrá estar asistido por su abogado, procurador o algún otro sujeto, a excepción de que no hablará español, por lo que deberá estar asistido por un traductor, el cual será nombrado por el mismo Juez; absueltas las posiciones, el absolvente tiene derecho a formular en el acto, de manera oral, sus propias posiciones; el Juez si lo estima conveniente puede interrogar a las partes; por último, el acta debe de ser firmada por los intervinientes al margen de cada una de las hojas y al pie en la última hoja en la que conste la diligencia.

Si el citado no comparece a absolver posiciones, el Juez procederá a lo siguiente: revisara que la citación haya sido realizada en términos del artículo 309 del Código Procesal; si existe pliego de posiciones, el Juez procederá a calificarlas cada una de ellas en términos de los citados artículos 311 y 312 del Código citado en líneas anteriores; el absolvente será declarado confeso, siempre y cuando se haya realizado el apercibimiento en la citación; si el oferente de la prueba no exhibió sobre con pliego de posiciones, no se podrá declarar al absolvente confeso.

- **DOCUMENTAL.**

Los documentos admitidos como medios probatorios por el Juzgador se desahogan por su propia y especial naturaleza, es decir, estos serán valorados y tomados en cuenta en el momento en el que el Juez éste dictando la sentencia definitiva. De conformidad con el artículo 390 del Código de Procedimientos Civiles el Juez debe de relatar los documentos presentados, poniendo de manifiesto planos, croquis o esquemas, pudiendo las partes hacer las manifestaciones que estimen pertinentes, no siendo fundamental que la exposición de las partes conste en el acta.

- **PERICIAL**

En el supuesto de que exista discrepancia entre los peritajes emitidos por los expertos de cada una de las partes, el Juez nombrará un perito tercero en discordia, el cual aportará sus

conclusiones para que así el Juzgador se pueda allegar de más elementos y de esta manera emita una resolución con mayor congruencia.

A petición de cualquiera de las partes y con aprobación del Juez, se puede ordenar llevar a cabo Junta de Peritos en donde intervendrán cada uno de los expertos que se han presentado a juicio, debiendo aclarar las cuestiones que las partes o el mismo Juzgador les formulen, siempre y cuando tengan relación con los puntos controvertidos y así de esta forma, producir convicción en el ánimo del Juzgador.

Es obligación de las partes presentar al perito al local del Juzgado cuantas veces sean necesario; los honorarios correrán por cuenta de las partes, incluyendo el del perito tercero en discordia, los cuales serán divididos en mitades entre los litigantes; las partes pueden acordar someterse a un solo perito y que éste rinda su dictamen, al cual, ambos quedarán sujetos; por último, también las partes en cualquier momento podrán manifestar su conformidad con el dictamen emitido por el perito de su contraparte, adicionalmente, podrá realizar las observaciones que estime pertinente y estas podrán ser consideradas cuando el Juez realice la valoración del medio para el dictado de la sentencia.

- **DEL RECONOCIMIENTO O INSPECCIÓN JUDICIAL**

Ésta se lleva a cabo respetando el día, hora y lugar en donde se deba de practicar el reconocimiento, si no es así, podría traer como consecuencia la nulidad de la actuación. Una vez llegado el día y la hora, constituidos en el lugar, el Juez levantará acta circunstanciada de lo que ocurra en el curso de la diligencia, misma que deberá contener: firma de cada uno de los intervinientes; observaciones e intervenciones que estimó necesarias para esclarecer la verdad; si es necesario, levantar planos o sacar fotografías del lugar u objetos inspeccionados; en el supuesto de que el juez dicte sentencia en el mismo instante de la diligencia, no es necesaria el acta, basta que haga referencia a las observaciones que hayan provocado su convicción.

- **TESTIMONIAL**

Para llevar a cabo el desahogo del medio probatorio en estudio: el Juez protestará al testigo de que en todo momento deberá conducirse con la verdad, advirtiéndolo de las penas que son impuestas a los falsos declarantes; posteriormente se le tomarán sus generales; si las partes comparecen a la audiencia, podrán presenciar el desahogo de la testimonial; los testigos que sean presentados con la finalidad de demostrar un mismo hecho, deberán de ser examinados de manera separada y el mismo día; una vez concluido el examen del oferente, tocará oportunidad al contrario de realizar repreguntas al testigo; todas las preguntas deberán de ser estudiadas por el Juez y en caso de no ser legales, deberán ser excluidas del examen; el testigo que contestare con evasivas, sea ambiguo o se contradiga, las partes pueden solicitar al Juez que le ordene aclarar su dicho; si el testigo no habla español, podrá estar asistido por un intérprete que el Juez designe; una vez firmada el acta no se puede variar; el Juez cuenta con plena libertad de interrogar a los testigos, siempre y cuando su examen tenga relación con los puntos cuestionados; por último; como se ha mencionado, es obligación de las partes presentar a sus testigos; en caso de que el juzgado sea quien haya realizado la notificación y una vez impuesto el apercibimiento el testigo sigue sin presentarse, el Juez declarará desierta la prueba.

- **INSTRUMENTAL CIENTÍFICA.**

Para llevar a cabo el desahogo del presente medio probatorio, el oferente deberá ministrar al Juzgador los aparatos y elementos necesarios, si lo dejase de hacer así, la prueba será declarada desierta

- **PRESUNCIONALES.**

Éste medio probatorio es desahogado por su propia y especial naturaleza, es decir, no necesita de ninguna formalidad, simplemente el Juzgador hará uso de ella en el momento en el que se encuentre dictando sentencia.

- **DECLARACIÓN DE PARTE.**

Cabe resaltar que el Juzgador deberá de protestar al declarante antes de llevar a cabo el desahogo de la prueba, asimismo, tomará sus generales, debiendo asentar en el acta el resultado de la diligencia.

El desahogo del presente medio probatorio se realiza formulando interrogatorios de forma libre, siendo la única limitante que las preguntas se refieran a hechos propios del declarante y que sean objeto del debate. El Juez en el acto examinará y calificará las preguntas que se formulen al declarante.

No se debe de pasar por alto que, de las declaraciones que rindan las partes deberá quedar evidencia, es decir, quedará asentado su resultado en acta, en la cual contará el interrogatorio y el resultado de cada pregunta.

2.6.3 Alegatos.

El Doctor José Ovalle Favela define a los alegatos de la siguiente manera:

[...]argumentaciones que expresan las partes, una vez realizadas la fases expositivas 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 fundados sus respectivas pretensiones y excepciones, al pronunciar la sentencia definitiva.¹⁰⁴

También el Doctor Cipriano Gómez Lara proporciona una basta definición acerca de los alegatos:

[...]exposición de los razonamientos de las partes que proponen al tribunal a fin de determinar el sentido de las inferencias o deducciones que cabe de obtener atendiendo a todo el material informativo que se le ha proporcionado, desde el acto inicial del proceso hasta el precedente inmediato anterior a los alegatos [...].¹⁰⁵

¹⁰⁴ OVALLE FAVELA, op. cit., 181.

¹⁰⁵ GÓMEZ LARA, op. cit., p. 145.

La fracción tercera del artículo 961 del Código Adjetivo ordena que, una vez desahogado cada uno de los medios probatorios, las partes alegarán lo que a su derecho convenga. Las contendientes al momento de expresar sus alegatos deben de someterse a las reglas estipuladas en el propio Código las cuales se encuentran del artículo 393 al 397 consistentes en: los alegatos podrán ser manifestados por las partes, sus abogados o apoderados; primeramente se dará oportunidad a la parte actora, consecuentemente al demandado y por último al Ministerio Público; los alegatos deberán de ser breves y concisos; está prohibido dictar los alegatos durante la diligencia, pero las conclusiones pueden ser presentadas por escrito; los argumentos que se viertan en los alegatos, únicamente deben de consistir en los puntos controvertidos.

Consideramos que, los alegatos son las manifestaciones en donde los litigantes expresarán al Juzgador las conclusiones del por qué se debe fallar a su favor, debiendo condenar a su contraparte. Los alegatos son la adecuada relación que cada litigante otorgará a sus manifestaciones, desde el escrito inicial de demanda, los medios de prueba ofrecidos, desahogados y los alcances probatorios que estima el Juez les deba de conceder, sugiriendo al Juez los elementos para que dicte sentencia definitiva que le sea favorable.

2.6.4 Sentencia.

El Licenciado en Derecho Roberto Leyva Torres menciona que:

La palabra sentencia proviene de la voz latina sintiendo, que equivale a sintiendo, es decir, juzgando, opinando, porque el juez declara u opina con arreglo a los autos. Es la sentencia el acto jurisdiccional más importante, el acto jurisdiccional por excelencia y que en consecuencia es necesario que tenga determinadas formalidades extrínsecas e intrínsecas.¹⁰⁶

Los Licenciados en Derecho José Alberto Saíd Ramírez e Isidro Manuel González Gutiérrez, definen a las sentencias de la siguiente forma “[...]son aquellas que ponen fin a

¹⁰⁶ LEYVA TORRES, op, cit., p. 181.

una instancia; además, solucionan en primera instancia el asunto de fondo y en segunda resuelven la impugnación.”¹⁰⁷

Para el profesor Alejandro Torres Estrada la sentencia definitiva es: “[...]la resolución judicial que aplica la norma general al caso concreto y da por concluido el proceso; se dicta con base en las pretensiones procesales debidamente argumentadas y acreditadas [...]”.¹⁰⁸

De conformidad con la fracción tercera del artículo 961 del Código Procesal en el juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario una vez que las partes hayan manifestado sus alegatos, el Juez procederá a dictar la sentencia que en derecho corresponda.

La sentencia es la forma más pura de dar por terminado un procedimiento judicial, en ésta el Juez una vez que conoció los argumentos y las pruebas que las partes ofrecieron, prepararon y en su caso desahogaron, tomará en cuenta todos los aspectos necesarios para ser valorados y de esta forma resolver cada uno de los puntos controvertidos, condenando o absolviendo a las partes.

Por otro lado, los Licenciados Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga mencionan que: “[...]las sentencias cuentan con requisitos formales y requisitos internos o esenciales [...]”.¹⁰⁹

Partiremos con los requisitos formales o de forma de las sentencias, mismos que consisten en cuatro secciones o partes: “I. El preámbulo; II. Los resultandos; III. Los considerandos; IV. Los puntos resolutivos.”.¹¹⁰

En relación al preámbulo, el Juzgador deberá referirse a los datos de identificación del litigio, consistentes en: *lugar y fecha, tribunal que emite la resolución, nombre de las partes, tipo de juicio que se está resolviendo*; lo dicho encuentra su fundamento en la primera parte del artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles. Adicionalmente y

¹⁰⁷ SAÍD RAMÍREZ y GONZÁLEZ GUTIÉRREZ, op. cit., p. 351.

¹⁰⁸ TORRES ESTRADA, op. cit., p. 180.

¹⁰⁹ DE PINA y CASTILLO LARRAÑAGA, op. cit., p. 325.

¹¹⁰ GÓMEZ LARA, op. cit., p. 153.

aunque no se encuentra previsto en el Código citado con anterioridad, se estila poner en el preámbulo el número de expediente con el cual se identifica el asunto.

Los resultandos no son más que una narración histórica descriptiva de todas las actuaciones procesales, así como un resumen no valorativo. Se dice que es una narración histórica descriptiva porque el Juez se limita a manifestar datos sucesivos de cómo sucedieron circunstancias importantes dentro del desenvolvimiento del juicio, tal como: cuándo el actor presentó su demanda; a quién demandó; qué prestaciones le demandó; auto que admitió la demanda; etcétera, sin dejar de pasar por alto, que no es el momento oportuno en el que el Juez deba de calificar los elementos aportados por las partes, eso corresponde al siguiente requisito.

Los considerandos son el alma de la sentencia, son el momento preciso en donde el Juzgador calificará todos los elementos aportados por las partes, donde el Juez justificará cada una de sus decisiones, debiendo fundar y motivar cada una de ellas.

Por último, tenemos a los puntos resolutive de la sentencia, mismos que en pocas palabras son el sentido de la resolución, es decir, es el momento en donde las partes conocen si acreditaron su acción o en su caso su excepción, adicionalmente si son acreedores a una condena o si son absueltos.

A continuación, explicaremos cuales son los requisitos esenciales o también llamados materiales de las sentencias, mismos que consisten en: congruencia, exhaustividad, fundamentación y motivación, así como una breve pero concreta explicación acerca del control de constitucionalidad y convencionalidad ex officio.

*“La congruencia es 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”.*¹¹¹

El requisito en estudio se encuentra previsto en la segunda parte del artículo 81 del Código Procesal mismo que enuncia que las sentencias definitivas deben de ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones

¹¹¹ DE PINA y CASTILLO LARRAÑAGA, op. cit., p. 326.

deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate.

La congruencia es el aseguramiento que la ley impone al Juez para sólo pronunciarse respecto de los gananciales del debate, debiendo de condenar o absolver al demandado, conforme a lo que las partes le hayan solicitado.

El siguiente requisito esencial es el de exhaustividad, el cual implica que: “[...]el juzgador tiene la obligación de estudiar y resolver todas y cada una de las cuestiones jurídicas trascendentales planteadas por las partes en su integridad [...]”.¹¹²

El Licenciado Roberto Lara Chagoacán respecto del principio de exhaustividad manifiesta lo siguiente: “[...]se agota con atender a todos y cada uno de los argumentos planteados en un recurso o demanda mediante respuestas adecuadamente motivadas [...]”.¹¹³

Ahora bien, el artículo 81 del Código procesal en su parte conducente al principio en estudio advierte lo siguiente: “[...]condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente”.

En vista del par de definiciones citadas con anterioridad y el texto conducente del Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad la exhaustividad comprende que el Juzgador estudie a profundidad los escritos que conforman la litis y, de esta manera, logre llegar a un razonamiento idóneo, con el cual decida acerca de la procedencia de cada una de las pretensiones de las partes, lo anterior sólo lo conseguirá estudiando a profundidad el caso que se le ponga enfrente, por eso consideramos que: “[...]El principio de exhaustividad se orienta, pues, a que las consideraciones de estudio de la sentencia se

¹¹² FERRER MAC-GREGOR, Eduardo y Alfonso Herrera, coords., *El Juicio de Amparo en el centenario de la Constitución de 1917. La improcedencia del juicio de amparo*. t. II., México, Universidad Nacional Autónoma de México/Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2017, p. 376.

¹¹³ LARA CHAGOYÁN, Roberto, “Sobre la estructura de las sentencias en México: una visión crítica y una propuesta factible”, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, [en línea] <<http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/qdiuris/cont/12/cnt/cnt4.pdf>>, [consulta: 25 de octubre, 2021].

*revistan de la más alta calidad posible, de completitud y de consistencia argumentativa”.*¹¹⁴

Continuando con los requisitos sustanciales de la sentencia, toca el turno de la debida fundamentación y motivación, las cuales consideramos son el alma de la sentencia, es decir, los demás principios se encuentran inmiscuidos en estos.

Por debida fundamentación se refiere a: “[...]expresarse con precisión el precepto legal aplicable al caso[...].”¹¹⁵ Por otro lado, la motivación es: “[...] el señalamiento de las circunstancias especiales, razones particulares o causas inmediatas que se hayan tenido en consideración para la emisión del acto, debiendo de razonar además la adecuación entre los motivos aducidos y las normas aplicables a efecto de justificar la congruencia de las hipótesis normativas citadas en la fundamentación”.¹¹⁶

El fundamento legal dentro del Código Procesal de la fundamentación y motivación de las sentencias, se encuentra en la parte final del artículo 82 el cual nos remite al artículo 14 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos mismo que dispone que: “En los juicios del orden civil, la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra o a la interpretación jurídica de la ley, y a falta de ésta se fundará en los principios generales de derecho”.

En conjunción con los numerales citados en el párrafo que antecede y tomando en cuenta la reforma constitucional de diez de junio del año dos mil once al artículo primero constitucional,¹¹⁷ el sistema constitucional mexicano reconoció el *control de constitucionalidad y convencionalidad ex officio*, mismos que consiste en:

[...] verificar la compatibilidad de la norma nacional que se aplica en el caso concreto con las normas de máxima jerarquía incluidas en el bloque de derechos humanos de fuente interna y

¹¹⁴ Tesis: I.4o.C.2 K (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Reg. 2005968, Libro 4, Tomo II, Marzo de 2014, Pág. 1772.

¹¹⁵ Tesis: [sin número], *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Séptima Época, Reg. 238212, Volumen 97-102, Tercera Parte, Diciembre de 1998, Pág. 143.

¹¹⁶ FERRER MAC-GREGOR POISOT, Eduardo *et al.*, coords., *Derechos humanos en la constitución: comentarios de jurisprudencia constitucional e interamericana*, México, Suprema Corte de Justicia de la Nación, Universidad Nacional Autónoma de México y Fundación Konrad Adenauer, 2013, p. 1546.

¹¹⁷ Suprema Corte de Justicia de la Nación [en línea], <<http://www.internet2.scjn.gob.mx/red/constitucion/10Junio.html>>, [consulta: 27 de octubre, 2021].

*externa; primero partiendo de la presunción de constitucionalidad, después buscando su armonización a través de una interpretación conforme a estas últimas y, en el último extremo, y siempre que lo anterior no sea posible, desaplicándolas, sin realizar una declaratoria de inconveniencia en los resolutivos.*¹¹⁸

Derivado del control difuso de constitucionalidad y convencionalidad, los jueces del país cuentan con la facultad de analizar de manera oficiosa que los ordenamientos jurídicos aplicables a cada caso sean armónicos con la Constitución Federal y con los tratados internacionales en materia de Derechos Humanos, dejando de aplicar la norma jurídica que sea contraria a estos, debiendo otorgar al perjudicado la interpretación más favorable al derecho humano que se está afectado. Existe la posibilidad de que las partes soliciten al Juzgador aplique el control difuso de constitucionalidad y convencionalidad, cual sea la situación que considera afecta su esfera jurídica, el Juez atendiendo al principio de exhaustividad deberá hacer referencia acerca de la procedencia de la petición del sujeto que estima agraviados sus derechos humanos, independientemente de la procedencia o no de la petición, el Juez cuenta con la carga de fundar y motivar su resolución acerca de su decisión de desaplicación de la norma de la cual se adolece el solicitante.

2.7 Incidentes.

Respecto de los incidentes, el Licenciado Antonio Saucedo López manifiesta que son: “[...]Los actos procesales necesarios, surgidos de un proceso, los que se substancian por cuerda separada a este, para resolverse por medio de una sentencia interlocutoria, la que con su resultado aportará elementos importantes al principal”.¹¹⁹

El Doctor José Ovalle Favela en relación a los incidentes menciona que: “[...]se designa a los procedimientos que se siguen dentro de un proceso para resolver una cuestión

¹¹⁸ AZUELA GÜITRÓN, Mariano, *El control de convencionalidad ex officio. Origen en el ámbito regional americano, obligatoriedad para los Jueces mexicanos, precisión de sus alcances y retos para el Poder Judicial de la Federación, Cuadernos de Jurisprudencia Número 8*, México, Instituto de Investigaciones Jurisprudenciales y de Promoción y División de la Ética Judicial. SCJN, 2012, p. 29.

¹¹⁹ SAUCEDO LÓPEZ, Antonio, “Los Incidentes en el Amparo”, en *Jurídica Anuario Del Departamento De Derecho De La Universidad Iberoamericana*, México, 1988, [en línea], <<https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/juridica/article/view/11054/10107>>, [consulta: 03 de noviembre, 2021].

*accesoria al litigio principal. Esta resolución la emite normalmente el mismo juzgador que está conociendo del litigio principal y recibe el nombre de sentencia interlocutoria [...]”.*¹²⁰

Derivado del contenido del artículo 964 del Código Procesal todo incidente que se promueva dentro del juicio en estudio no suspenderá el procedimiento, debiendo de satisfacer los requisitos del artículo 88 y la resolución se pronunciará en la audiencia de juicio con la sentencia definitiva.

Los incidentes pequeñas controversias emanadas precisamente del juicio principal (paralelos), con la finalidad de que el Juzgador decida cuestiones accesorias que podrían acarrear consecuencias a la sentencia definitiva. Los incidentes que se tramiten dentro de un juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario podrán ser de cualquier naturaleza, siempre y cuando no sean frívolos o notoriamente improcedentes.

2.8 Apelación

En relación al recurso de apelación, el Doctor José Ovalle Favela menciona la siguiente: *“La apelación es un recurso ordinario y vertical por el que una de las partes o ambas solicitan al tribunal de segundo grado (juzgador ad quem) un nuevo examen sobre una resolución dictada por un juzgador de primera instancia, con objeto de que aquél la modifique o revoque”.*¹²¹

El Licenciado Héctor Alvarado Morales define al recurso en estudio de la siguiente forma:

*[...]medio de impugnación, que hace valer cualquiera de las partes o interesados, en contra de una resolución que les causa perjuicio, que no sea reparable en la sentencia definitiva o bien que fue producido al dictar ésta última, para que la alzada la revise, conforme a los motivos de violación expresados, con el objeto de que la confirme, modifique o revoque.*¹²²

¹²⁰ OVALLE FAVELA, op. cit., p. 233.

¹²¹ Íbidem, p. 241.

¹²² ALVARADO MORALES, Héctor, *El recurso de apelación su diferencia con los otros medios de impugnación y la expresión de agravios*, México, Colección Jurídica Civil, 2018, p. 5.

Atendiendo lo dispuesto por el artículo 965 del Código Procesal, resoluciones y autos que sean apelables, si el Juez admite el recurso reservará su tramitación hasta la apelación que realice el apelante en contra de la sentencia definitiva. Se deberán de entender consentidas las resoluciones y autos que primeramente fueron apelados si el recurrente no se opone a la sentencia definitiva.

El numeral 966 dispone que, en las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario las apelaciones sólo serán procedentes en efecto devolutivo de tramitación conjunta con la sentencia definitiva, cuando éstas se opongan a resoluciones que se dicten antes de la citada sentencia definitiva, debiendo de cumplir las reglas del artículo 692 Quáter. Por otro lado, la apelación que se proponga en contra de la sentencia definitiva sólo procederá en efecto devolutivo de tramitación inmediata.

El artículo 967 del Código Procesal estipula como reglas generales en materia de apelación para el Juicio en estudio lo previsto en el Título Décimo Segundo del multicitado Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México.

La apelación como recurso, es solicitar el auxilio de una tercia de Magistrados quienes son los superiores jerárquicos de los Jueces, para que estudien a fondo los agravios que el afectado le manifieste y así puedan decidir si confirman, revocan o modifican, la resolución que fue impugnada.

CAPÍTULO III: TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN.

3.1 Antecedentes.

Respecto a los antecedentes históricos acerca de la Teoría de la Imprevisión, decidimos partir de la escuela de los Glosadores a la actualidad en el derecho Mexicano, debido que, tenemos como fuente remota el derecho francés, el cual tiene como base la escuela de occidente de los glosadores y postglosadores;¹²³ hasta el caso de nuestro Estado y su participación en la segunda guerra mundial, en la cual se acogió la teoría de la imprevisión a través de las llamadas “Leyes de emergencia”;¹²⁴ llegando a nuestro supuesto más remoto, mismo que tuvo consecuencias jurídicas relevantes, tales como reformas y adiciones al Código Civil para el Distrito Federal (ahora Ciudad de México),¹²⁵ en específico la influenza A/H1N1 del año 2009.

3.1.1 Edad Media.

Es complicado hablar de la Teoría de la Imprevisión, más aún es especificar desde cuando debe de ser considerada, es decir, desde que punto de la historia del Derecho los juristas empiezan a desarrollar una teoría acerca de ella.

Desde el punto de vista de algunos autores la imprevisión no fue adoptada como tal por los juristas romanos, estos sólo desarrollaron ideas en concreto para “*casos fortuitos o de fuerza mayor*”¹²⁶ resultando que, tales acontecimientos se pueden considerar como: *pestes, desastres naturales, actos soberanos o el mismo actuar del desarrollo humano, por nombrar algunos.*

¹²³ BIALOSTOSKY, Sara, *Panorama del derecho romano*, 9º ed., México, Porrúa, 2011, p.32.

¹²⁴ El artículo 29 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, prevé la suspensión de Derechos y Garantías.

¹²⁵ Gaceta Oficial del Distrito Federal [en línea], <<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatad/Distrito%20Federal/wo43640.pdf>>, [consulta: 15 de enero, 2022].

¹²⁶ DÖRR ZEGERS, Juan Carlos, “Notas Acerca de la Teoría de la Imprevisión”, *Revista Chilena de Derecho*, Chile, 1985, p. 254, [en línea] <<https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2649494>>, [consultado: 16 de enero. 2022].

Por otro lado, Santo Tomás de Aquino en la Suma Teológica refiere que: “[...]el hombre se excusa de cumplir lo prometido cuando las circunstancias de las personas y de los negocios han cambiado. Incluso se condenaba como usura la conducta tendente a generar excesiva onerosidad a alguna de las partes.”;¹²⁷ situación que acredita que, el pensamiento romano de excepción al incumplimiento involuntario de las obligaciones de un contrato cuando las circunstancias han cambiado, fue adoptado en la edad media.

3.1.1.1 Glosadores.

En el año 1090 d.C., en la torre de Pisa, un monje de nombre Irnerio descubre la gran obra del emperador Justiniano, el famoso “*Digesto*”,¹²⁸ dando inicio a la escuela de los Glosadores, mismos que: “[...]formularon notas marginales de las obras de Justiniano.”¹²⁹

Los glosadores retomaron los conceptos del Derecho Romano concluyendo que es ilícito satisfacer lo prometido si al momento del cumplimiento de la obligación las condiciones de las personas y de los negocios han cambiado, consagrando este principio bajo la tutela de la moralidad y legalidad.¹³⁰

En este período, el Derecho Canónico se encontraba vigente en la vida cotidiana de las personas, por lo que, respecto a lo mencionado con antelación, la Doctora María Leoba Castañeda Rivas menciona que: “*La Iglesia, siempre protectora y piadosa, adoptó el papel de defensora de los derechos de los débiles o necesitados frente a los poderosos. Aprovecharse del prójimo llegó a constituir una falta ante Dios, un pecado*”.¹³¹

Como se vislumbra de los párrafos anteriores, la Iglesia Católica jugó un papel fundamental en el desarrollo al condenar el enriquecimiento del poderoso a costa del empobrecimiento del débil, cuando por acontecimientos imprevisibles e inusuales la base

¹²⁷ MACEDONIO HERNÁNDEZ, Carlos Alberto, ed., *Tohil revista jurídica de la facultad de derecho, El principio pacta sunt servanda y la cláusula rebus sic stantibus en el sistema normativo mexicano, iusinternacional y comparado*, vol. XXXVI, Yucatán, Tohil, 2015, p. 10.

¹²⁸ BIALOSTOSKY, op. cit., p. 32.

¹²⁹ JIMÉNEZ SANTIAGO, Sócrates, *Diccionario de Derecho Romano*, México, Castillo Ruíz, 1991, p.89.

¹³⁰ DÖRR ZEGERS, op. cit., p. 254.

¹³¹ MACEDONIO HERNÁNDEZ, op. cit., pp. 10 - 11.

de la voluntad sobre la cual se había contratado se encontraba afectada, volviendo mayormente oneroso el cumplimiento de la obligación para el deudor.

3.1.1.2 Postglosadores.

Posteriormente surge la escuela de los “Postglosadores”, estos: “[...]elaboraron comentarios a las glosas o explicaciones originales y como sus predecesores intentaron colmar lagunas, eliminar las contradicciones y elaborar teorías fundamentales a partir de la generalización empírica”;¹³² es decir, estudiaban con detenimiento lo analizado por sus antecesores los “glosadores”.

Gracias a Bartolo de Sassoferrato uno de los principales expositores de la escuela en comento, aparece: “[...] lo que podemos considerar el antecedente más antiguo de la imprevisión, con la formulación de la llamada cláusula *rebus sic stantibus*, que se consideraba implícita, y exigía el mantenimiento del contrato mientras las cosas (*rebus*) siguieran siendo lo que eran al contratar (*sic stantibus*)”.¹³³

3.1.2 Teoría Francesa.

En la doctrina francesa encontramos todo tipo de comentarios acerca de la Teoría de la Imprevisión, algunos a favor y otros en contra, resultando victorioso el que los doctrinarios de la época se apartaran de la Teoría en estudio, en vista de que: “[...]el desprestigio tuvo su causa en el excesivo uso y extensión que la jurisprudencia hizo de esta teoría afectando la estabilidad de los contratos y el hecho de no haberse desarrollado una fundamentación jurídica sólida más allá de la ficción de presumir que en todo contrato iba implícita la cláusula ‘*rebus sic stantibus*’”.¹³⁴

¹³² GUZMÁN GARCÍA DE LEÓN, Cynthia Berenice, *Derecho romano I*, México, Limusa, 2014, p. 78.

¹³³ RIVERA RESTREPO, José M., “Historia y Fundamentos de la Cláusula *Rebus Sic Stantibus* (Teoría de la Imprevisión). Una Mirada a la Doctrina Española”, *Revista Chilena de Derecho*, Chile, 2015, p. 34.

¹³⁴ DÖRR ZEGERS, op. cit., p. 255.

En el año de 1804 con el nacimiento y entrada en vigor del Código Civil Francés, también conocido como “*Código Napoleón*”,¹³⁵ el cual se regía bajo el principio romano “*pacta sunt servanda*”, mismo que significa que: “[...] *todo pacto celebrado entre las partes debe ser cumplido conforme a derecho.*”¹³⁶ y la consagración de la Teoría de la Autonomía de la Voluntad de las Partes la cual encuentra sus bases en la escuela francesa de la “*exégesis*”,¹³⁷ misma que se guía bajo los principios de: “[...] *1. el culto de la ley; 2. El predominio de la intención del legislador en la interpretación del texto legal; 3. El carácter profundamente estatista de dicha doctrina; 4. Su carácter ilógico y paradójico en cuanto a la existencia y función de la noción de derecho; 5. El favor de la escuela por el argumento de la autoridad.*”¹³⁸

La teoría de la imprevisión en Francia fue prácticamente puesta en el olvido, resultando que el Código Napoleónico se limitó a resolver simples y limitados eventos de casos fortuitos y de fuerza mayor que se encontraban regulados en su articulado, supuestos concretos en los cuales se puede apreciar que existe una considerable y notoria diferencia con la teoría que es tema de esta investigación, por lo cual, reservamos demás comentarios para el momento conducente, sólo haciendo alusión que, en Francia se encuentran limitados supuestos en los que se intentó aplicar la Teoría de la Imprevisión, los cuales en su mayoría eran asuntos netamente de carácter administrativo.

3.1.3 Período de participación del Estado Mexicano en la Segunda Guerra Mundial.

Con motivo de la segunda guerra mundial, en consecuencia de las embarcaciones que le fueron hundidas al Estado Mexicano en aguas nacionales por parte de Alemania y Japón, el entonces Presidente Manuel Ávila Camacho solicitó al Congreso de la Unión se declarara estado de guerra en contra de los países que conformaban la alianza del Eje, a lo que el día 28 de mayo del año 1942 la Cámara de Diputados aprobó por unanimidad el decreto

¹³⁵ BONNECASE, Julien, *Tratado Elemental de Derecho Civil, Biblioteca clásicos del derecho*, t. I. México, Oxford University Press Harla México, 1999, p. 37.

¹³⁶ JIMÉNEZ SANTIAGO, op. cit., p.140.

¹³⁷ BONNECASE, op. cit., p. 45.

¹³⁸ *Idem.*

mediante el cual se ratificaba que desde el día 22 de mayo del año 1942 los Estados Unidos Mexicanos se encontraban en estado de guerra.¹³⁹

Posteriormente, el día 2 de junio del año 1942 se publicaba en el Diario Oficial de la Federación¹⁴⁰ el Decreto por el cual se aprobó la suspensión de las garantías individuales consignadas en los artículos 4º, párrafo I del 5º, 6º, 7º, 10, 11, 14,16,19, 20, 21, párrafo III del 22 y 25 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos en tanto durará la participación de México en la guerra en contra de Alemania, Italia y Japón.

Como consecuencia de la suspensión de garantías, el día 24 de julio del año 1942 se publicó en el Diario Oficial¹⁴¹ el Decreto en el cual se regulaban cuestiones acerca de arrendamientos inmobiliarios, destinados a casas, departamentos, viviendas y cuartos alquilados o rentados o cualesquiera otros locales susceptibles de arrendamiento, consideraciones que consistían en: no podían ser aumentadas las rentas por ocupación de inmuebles mientras regía la suspensión de garantías individuales; prohibiendo toda aquélla disposición, contrato o pacto en contra del Decreto; limitando a los nuevos arrendamientos a someterse a las rentas existentes al entrar en vigor el Decreto; previó los supuestos de mejoras que justificarán el aumento de rentas, para lo cual se requería autorización judicial y la intervención del Ministerio Público; adicionalmente, sancionaba a los arrendadores que infringieran el decreto, imponiendo una multa igual al importe del aumento del alquiler de doce meses.

Tomando en cuenta el primer considerando del Decreto, inferimos que fue una buena medida el prevenir el lucro excesivo por parte de los arrendadores en perjuicio de los arrendatarios al prohibir que aquellos aumentarían sin causa justificable el precio del arriendo; no ha de haber faltado el arrendador que haya querido elevar el precio del arrendamiento argumentando el alza de los precios como consecuencia del conflicto bélico, caso contrario, también el alza en los precios de los insumos básicos fue resentida por los

¹³⁹ Gobierno de México [en línea], <<https://www.gob.mx/sedena/documentos/28-de-mayo-de-1942-mexico-declara-la-guerra-a-los-paises-del-eje>>, [consulta: 20 de enero, 2022].

¹⁴⁰ Diario Oficial de la Federación [en línea], <http://dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?codnota=4520929&fecha=02/06/1942&cod_diario=192636>, [consulta: 20 de enero, 2022].

¹⁴¹ Diario Oficial de la Federación [en línea], <http://dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?codnota=4529148&fecha=24/07/1942&cod_diario=193147> [consulta: 20 de enero, 2022].

arrendatarios de la época, por lo cual nos parece atinado el Decreto emitido por el entonces Presidente del País Ávila Camacho y así combatir de manera adecuada el supuesto de Fuerza Mayor que afectó a la Nación durante su participación en la segunda guerra mundial.

El 11 de noviembre del año 1943 se publicaba el Decreto en el Diario Oficial¹⁴² que ordenaba la prórroga en el Distrito Federal (ahora Ciudad de México), de toda clase de contratos de arrendamientos destinado a casa habitación vigentes por el tiempo que durará la guerra en la que se encontraba el país.

Asimismo, el día 11 de diciembre del año 1945 se publica en el Diario Oficial¹⁴³ el Decreto por medio del cual, se ordenó el levantamiento de la suspensión de garantías decretado a través de su similar de fecha uno de julio del año 1942, que a partir del día uno de octubre de 1945 quedaba restablecido el orden constitucional en toda su plenitud. De conformidad al Decreto de referencia, lo conducente es que hubiesen cesado cada una de las medidas que fueron tomadas en favor de los arrendamientos inmobiliarios, situación que en el acto no aconteció, como se aprecia en el artículo séptimo¹⁴⁴ del Decreto, las disposiciones relativas a arrendamientos de inmuebles quedaron intactas, es decir, vigentes hasta en tanto fueran derogadas por una ley posterior.

Las rentas congeladas llegaron a su fin el 31 de diciembre del año 2001 debido a una omisión por parte del Diputado Adolfo López Villanueva, tal y como se puede apreciar en el texto del periódico “El Universal”¹⁴⁵, en la columna del medio de información se menciona que una omisión del Diputado citado con antelación provocó que no se discutiera una nueva propuesta para ampliar los plazos para las rentas fijas en el entonces Distrito

¹⁴² Diario Oficial de la Federación [en línea], <http://dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?codnota=4589176&fecha=11/11/1943&cod_diario=196863>, [consulta: 20 de enero, 2022].

¹⁴³ Diario Oficial de la Federación [en línea], <http://dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?codnota=4562273&fecha=28/12/1945&cod_diario=195193>, [consulta: 20 de enero, 2022].

¹⁴⁴ Diario Oficial de la Federación [en línea], <http://dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?cod_diario=195193&pagina=2&seccion=0>, [consulta: 20 de enero, 2022].

¹⁴⁵ El Universal.mx [en línea], <<https://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad/38913.html>>, [consulta: 20 de enero, 2022].

Federal, situación que provocó que al día siguiente, es decir, en el año nuevo las llamadas “rentas perpetuas” no existieran en esta urbe.

Para terminar el presente numeral concluimos que, en tanto duró el conflicto bélico en el cual nuestro país era parte, la intención del Ejecutivo Federal de proteger a los arrendatarios de un posible abuso por parte de sus arrendadores a través de la expedición de una “ley de emergencia”, ordenando se respetara el precio pactado del arrendamiento al momento de celebrar el contrato, imponiendo sanciones si se omitía tal circunstancia. No concordamos que, una vez levantada la suspensión de garantías no se haya decretado la terminación de la fijación de rentas con motivo de que el acontecimiento imprevisible ya había concluido y las circunstancias en el país estaban en vías de regresar a la normalidad. Cabe considerar que para 1942 año en el que se Decretó en el país el estado de emergencia por causa de guerra, el Código Civil no contemplaba la teoría de la imprevisión, pero que dada las circunstancias que eran prioridad en ése momento en México, se publicó el Decreto en el cual se estipulaban cuestiones tendientes a impedir conflictos entre las partes en materia de arrendamiento, es decir, se trató de impedir el lucro excesivo de uno a costa del otro por motivos ajenos a la voluntad de las partes contratantes.

3.1.4 Influenza A/H1N1 en México y su injerencia en la reforma al Código Civil del año 2009.

Hace poco más de una década, específicamente el día 26 de abril del año 2009 “[...]el presidente de la República de México, Felipe Calderón, emitió un decreto que se sustentó en la presencia de un virus que no correspondía a la influenza estacional, sino que se trataba de un nuevo subtipo [...],¹⁴⁶ mismo que es conocido como Influenza A/H1N1.

Fundándose en cuestiones económicas y la pandemia del año 2009 la C. Diputada María Alejandra Barrales Magdalena presentaba ante el Congreso del entonces Distrito Federal una iniciativa de reforma al artículo 1,796 y adiciones de los artículos 1,796 Bis y 1,796

¹⁴⁶ VILLAREAL LIZÁRRAGA, Pedro Alejandro, *Pandemias y derecho: una perspectiva de gobernanza global*, México, Universidad Nacional Autónoma de México/Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2019, p. 247.

Ter; de la cual, consideramos que la Diputada fundó y motivó su iniciativa en el párrafo que a continuación se transcribe:

*Vivimos sin duda una época de cambios vertiginosos. Prever razonablemente las contingencias económicas que pueden presentarse durante la vida de un contrato es sencillamente imposible en el contexto actual. Hoy padecemos un proceso inflacionario cuyos efectos se acentúan cada vez más por la falta de políticas públicas orientadas al gasto social. Actualmente tenemos los niveles más altos de desempleo y más de 12 millones de personas se encuentran laborando en el empleo informal. Por si fuera poco, la epidemia de la influenza, contingencia igualmente extraordinaria e imprevisible, ha venido a acentuar la de por si deteriorada economía nacional. Quien hace tres años contrajo una deuda para vivienda, para bienes de consumo duradero, ya hasta para su subsistencia, hoy se ve imposibilitado para pagarla en los términos contraídos; por eso se propone urgentemente adoptar en nuestro orden jurídico, un remedio también jurídico contra el infortunio y la adversidad.*¹⁴⁷

Consecuentemente, el día 22 de enero del año 2010 se publicaba en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el Decreto en el que se adicionaban y reformaban diversas disposiciones del Código Civil para el Distrito Federal, en resumen, el artículo 1,796 se reformaba, así como se anunciaba la adición de los artículos 1,796 Bis y 1,796 Ter.¹⁴⁸

Con motivo de la reforma y adiciones que sufrió el Código Civil para el Distrito Federal en el año 2010 no centraré su análisis a profundidad en este momento, el estudio de las modificaciones al Código se encuentran desglosadas en los numerales que prosiguen; sólo cabe resaltar que el resultado de la reforma fue la inclusión de la Teoría de la Imprevisión al Código Civil para esta Metrópoli, lo cual consideramos que fue apresurado y oportunista, se dejó de hacer una ardua investigación sólo con el afán de cumplir con cuestiones populares; cabe aclarar que no estamos dando nuestra postura acerca de aceptación o desacuerdo con la Teoría de la Imprevisión, sólo cuestionamos que no se hizo la investigación suficiente como para añadirla al Código Civil y por otro lado, regular su aplicabilidad en el lugar conducente, es decir, en el Código de Procedimientos Civiles.

¹⁴⁷ Diario de los Debates de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal [en línea], <<http://www.aldf.gob.mx/archivo-32bed2f957138546ffdd2a8c71139083.pdf>>, [consulta: 24 de enero, 2022].

¹⁴⁸ Gaceta Oficial del Distrito Federal [en línea], <https://paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/GODF/GODF_22_01_2010.pdf>, [consulta: 24 de enero, 2022].

3.1.5 Corriente adoptada por el Código Civil.

Como se puede apreciar de cada uno de los numerales que anteceden, la imprevisión no fue desarrollada como una teoría, sino hasta la época de los postglosadores, período en donde fue empleada constantemente, hasta llegar al tiempo y auge de los Doctrinarios Franceses, quienes la desecharon por considerar que no otorgaba seguridad jurídica a los contratantes, por no tener una fundamentación jurídica sólida, es decir, consideraban que la Teoría se encontraba fundada en simples ideas vagas que, fomentaban que la gente de manera dolosa se excusara y, por tanto incumpliera con sus obligaciones.

En un período actual, la Teoría de la Imprevisión vuelve a ser considerada en casos específicos, al caso particular de México con el Decreto promovido por el Presidente Ávila Camacho en donde ordenó ciertas disposiciones en materia de inmuebles destinados a arrendamiento, otorgando diferentes consideraciones a los arrendatarios con la finalidad de evitar abusos por parte de los arrendadores; ésta situación se prolongó en el tiempo, debido a que el Decreto no fue suspendido una vez que se decretó el levantamiento de la suspensión de garantías, situación que consideramos ocasionó a los arrendadores una desventaja económica, en vista de que no pudieron ajustar el precio del arrendamiento a la realidad económica por la cual el país iba a transitar por todo el tiempo que duró el Decreto, siendo que éste prolongó su vigencia hasta el año 2001.

Resaltamos que, la legislación vigente para la Ciudad de México adoptó el principio “*rebus sic stantibus*” o la también llamada Teoría de la Imprevisión a partir de las reformas y adiciones propuestas por la entonces Diputada del Partido de la Revolución Democrática C. María Alejandra Barrales Magdaleno, en donde se ha otorgado la facultad al Juzgador de modificar o resolver un contrato como consecuencias de acontecimientos imprevistos los cuales modifiquen las condiciones originales en las que se formó el contrato, siempre y cuando se satisfagan los requisitos que el propio Código enuncia; anticipando que lo anterior no significa que en el Código Civil para la Ciudad de México se haya desechado del principio “*pacta sunt servanda*”, ya que los contratos legalmente celebrados, siempre deberán ser fielmente cumplidos.

3.2 Definición de la Teoría de la Imprevisión.

Entrando al tema central del presente capítulo, toca el turno de definir qué es la Teoría de la Imprevisión; de conformidad con el Doctor Joel Chirino Castillo la Teoría de la Imprevisión se define de la siguiente manera:

[...]es la consecuencia del problema que se presenta cuando las condiciones económicas de un contrato se alteran substancialmente y que motivan al incumplimiento de la obligación o la necesidad de revisar las condiciones económicas pactadas, por no prever la alteración de las condiciones económicas que quedan fuera del alcance de los contratantes y consecuentemente buscar el equilibrio de las contraprestaciones recurriendo ante los Tribunales por que se han cambiado las condiciones económicas y las contraprestaciones se vuelven onerosas para alguna de las partes.¹⁴⁹

Adicionalmente, el Doctor Javier Tapia Ramírez define a la Teoría en estudio de la siguiente forma:

[...]aquella que permite la revisión de lo pactado por los contratantes, para resolverlo o modificarlo cuando por circunstancias extraordinarias, e imprevisibles y ajenas a las partes, se alteran notoriamente las condiciones de su ejecución, haciendo más gravoso el cumplimiento de la obligación por el desequilibrio entre las contraprestaciones.¹⁵⁰

Los Licenciados Rafael Soler Suástegui y Javier Ramírez Escamilla definen a la Teoría en estudio de la siguiente manera:

La teoría de la imprevisión pugna por la posibilidad de una revisión judicial excepcional de los contratos de tracto sucesivo, cuando se han modificado las condiciones generales de contratación de tal manera que han hecho excesivamente onerosas las obligaciones de uno solo de los contratantes.¹⁵¹

¹⁴⁹ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo y José Antonio Sánchez Barroso, coords., *Conmemoración de los 80 años de vigencia del Código Civil del Distrito Federal*, México, Castellanos impresión, 2012, p. 317.

¹⁵⁰ TAPIA RAMÍREZ, Javier, *Teoría de la Imprevisión*, Puebla, Universidad Cuauhtémoc Centro de Investigaciones Jurídicas y Sociales, 1998, p. 137.

¹⁵¹ SOLER SUÁSTEGUI, Rafael y Javier Ramírez Escamilla, “El covid-19 y la teoría de la imprevisión”, *Universidad La Salle*, México, 2020, p. 233, [en línea], <https://repositorio.lasalle.mx/bitstream/handle/lasalle/1698/RA%2035_jul2020-233-243.pdf?sequence=1&isAllowed=y>, [consulta: 02 de febrero, 2022].

El Código Civil para esta Ciudad en sus artículos 1,796, 1,796-Bis y 1,796-Ter no prevé definición alguna, simplemente se limita a enunciar cada una de las características para poder solicitar la aplicación de la Teoría; por otro lado, la entonces Diputada Alejandra Barrales Magdaleno quien fuera pionera de las reformas y adiciones definió a la teoría de la imprevisión de la siguiente manera: “*Posibilidad de que un juez, a petición de parte interesada, pueda modificar y, en su caso, rescindir un contrato bilateral, de tracto sucesivo o ejecución diferida, cuando por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles las prestaciones a cargo del deudor se hayan tornado excesivamente onerosas*”.¹⁵²

Ahora bien, derivado de lo enunciado con antelación hasta este punto y de las características de las definiciones citadas con anterioridad, es importante manifestar lo que deducimos es la Teoría de la Imprevisión:

Facultad con la que cuentan las partes de acudir ante la autoridad judicial a solicitar la modificación o resolución de un contrato, cuando en el inter de su ejecución, acontezcan circunstancias generales, extraordinarias e imprevisibles o que siendo previsibles resulten insuperables, alterando notoriamente el equilibrio de las contraprestaciones del contrato, volviendo excesivamente oneroso el cumplimiento para una de las partes.

Conforme a la definición que proponemos y con el propósito de no incurrir en contradicciones, es necesario y adecuado reservar su explicación al punto número cinco del presente capítulo, en el cual se desarrollan los elementos previstos para solicitar la aplicabilidad de la Teoría de la Imprevisión, haciendo observaciones que consideramos conducentes.

3.3 Naturaleza Jurídica.

La Teoría de la Imprevisión tiene sus cimientos en la necesidad de las personas de tratar de adecuar los contratos a las circunstancias que prevalecían en el momento de su celebración, y que al ejecutarlo se han visto drásticamente afectadas, del tal modo, la Teoría en estudio comienza a ser relevante en épocas donde las guerras y catástrofes naturales comienzan a

¹⁵² Diario de los Debates de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal [en línea], <<http://www.aldf.gob.mx/archivo-32bed2f957138546ffdd2a8c71139083.pdf>>, [consulta: 03 de enero, 2022].

tener tal relevancia en las actividades económicas de un lugar, que es imposible dejar de buscar una solución, es decir, el afectado trata de remediar el problema para no perecer económicamente.

Las guerras y catástrofes naturales que sirvieron como cimiento a la Imprevisión deben de ser tomadas en cuenta a partir de que los glosadores comienzan a recoger los principios romanos de excepción al cumplimiento del contrato sin responsabilidad del deudor, continuando por la escuela de los postglosadores, en donde tuvo un auge bastante considerable al considerar como “*usura*”¹⁵³ el enriquecimiento de alguien, en detrimento de su contraparte; independientemente de que los franceses hayan desechado la Teoría de la Imprevisión, existen antecesos en los que se verifica que en casos fortuitos o de fuerza mayor, el afectado trató de buscar el remedio para sanear su infortunio; posteriormente, específicamente en México, cuando aconteció la segunda guerra mundial en la cual el país se vio entrometido, el Presidente de la Nación decretó una de las llamadas “Ley de emergencia” con el afán de prevenir abusos en contra de la contratante débil.

Por lo dicho en cada uno de los párrafos anteriores, la imprevisión nace a partir de los casos fortuitos o fuerza mayor, que de manera improbables o imprevistas afectaron a las partes, saliendo a relucir como remedio estabilizador de las contraprestaciones que se volvieron sumamente onerosas y así de ésta forma, evitar el detrimento económico de alguno de los contratantes y en la mayoría de los casos, la intención es que, una vez estabilizada la situación, se otorgue cabal cumplimiento al contrato.

3.4 Diferencias con figuras similares.

Es conveniente realizar esta distinción porque la Teoría de la Imprevisión puede ser confundida con otras figuras jurídicas debido a ciertas notas características que tienen en

¹⁵³ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, *Diccionario Panhispánico del Español Jurídico*, Usura: “Calidad del contrato de préstamo en que se estipula un interés notablemente superior al normal del dinero y manifiestamente desproporcionado con las circunstancias del caso, o en condiciones tales que resulte leonino, habiendo motivos para estimar que ha sido aceptado por el prestatario a causa de su situación angustiosa, de su inexperiencia o de lo limitado de sus facultades mentales” [en línea], <<https://dpej.rae.es/lema/usura>>, [consulta: 05 de febrero, 2022].

común, pero sucede que, su naturaleza jurídica, así como su aplicación y efectos son totalmente distintos.

3.4.1 Pago de lo indebido.

El maestro Manuel Bejarano Sánchez respecto al pago de lo indebido pronuncia lo siguiente:

*“Todo enriquecimiento experimentado a costa del sacrificio de otra persona debe tener una causa o razón jurídica que lo justifique o explique, pues nadie se empobrece sin motivo en beneficio ajeno; y cuando ello ocurre, se infiere que el perjudicado no ha tenido el propósito de beneficiar a otro en detrimento suyo y no sería equitativo infringirle esa pérdida. Por tal razón, el derecho impone al beneficiado la obligación de restituir el importe de su enriquecimiento hasta el monto del empobrecimiento ajeno”.*¹⁵⁴

En relación al pago de lo indebido, los artículos 1,882 y 1,883 del Código Civil para la Ciudad de México enuncian que, debe de existir el empobrecimiento de un sujeto, en favor del enriquecimiento de otro, sin que hubiese existido de por medio una obligación anterior de pago, es decir, la causa que unirá a los sujetos es precisamente el pago de algo que no se debía.

La característica fundamental que diferencia al pago de lo indebido con la Teoría de la Imprevisión es que, en el primero no existe una norma jurídica o acuerdo de voluntades que obligue entre si a los individuos; en la segunda y llevando el caso a uno de los temas torales de la presente investigación, mismo que es el contrato de arrendamiento, en éste existe un previo acuerdo de voluntades en donde los contratantes estipularon la manera en la que se iba a realizar el pago al arrendador por otorgar el uso y goce del bien al arrendatario, es decir, existe con antelación un acto privado en el cual, se determinaron las calidades de los contratantes.

En virtud de lo manifestado con antelación, no se puede considerar que la excesiva onerosidad sobrevenida por eventos extraordinarios e imprevisibles para las partes deba ser

¹⁵⁴ BEJARANO SÁNCHEZ, op. cit., p. 200.

considerado como pago de lo indebido en favor de alguno de ellos, sino todo lo contrario, ésa situación que hace que las prestaciones resulten mayormente gravosas para los contratantes, es precisamente el malestar que se pretende solucionar cuando alguno de estos solicite al Juzgador la aplicación de la Teoría en estudio.

3.4.2 Fuerza mayor y caso fortuito.

El doctrinario Frances Bonnecase menciona en relación al tema lo siguiente: “[...]el caso fortuito y la fuerza mayor aparecen a primera vista, como hechos jurídicos de orden negativo, en el sentido de que tienen como resultado, sobre todo, liberar, a quien es víctima de ellos, del cumplimiento de una obligación preexistente”.¹⁵⁵

Cabe destacar que, la interpretación de los preceptos en estudio es de carácter puramente indicativo, en vista de lo siguiente:

“[...]el legislador utiliza los vocablos ‘caso fortuito’ o ‘fuerza mayor’, como conceptos que producen idéntica consecuencia, de modo que la distinción entre ambos resulta irrelevante para el resultado y solamente para efectos ilustrativos debe precisarse que el ‘caso fortuito’ puede aplicarse para distinguir a los hechos producidos por la naturaleza y ‘fuerza mayor’ a los hechos del hombre [...]”,¹⁵⁶

Continuando con la idea del párrafo anterior, respecto al arrendamiento de fincas rústicas el segundo párrafo del artículo 2,455 del Código Civil enuncia lo que se debe de entender por casos fortuitos extraordinarios, tales como: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no hayan podido razonablemente prever; lo anterior sólo son es catálogo meramente ejemplificativo y no limitativo, puede que acontezcan nuevos supuestos de los cuales aún no hemos tenido conciencia.

Una vez leídos y analizados algunos de los supuestos que prevé el Código en relación al empleo de las palabras caso fortuito y fuerza mayor, determinamos que ésta figura se limita

¹⁵⁵ BONNECASE, op. cit., p. 829.

¹⁵⁶ Tesis: I.3o.C.362 C, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Noven Época, Reg. 186351, Tomo XVI, Agosto de 2002, Pág. 1244.

a eximir del cumplimiento de la obligación al deudor sin generarle algún tipo de responsabilidad, siempre y cuando éste no haya colaborado para que se actualizarán los supuestos en estudio, tal cual lo prevé el artículo 2,111 del citado Código, haciendo referencia a que nadie está obligado al caso fortuito, sino cuando ha dado causa o contribuido a él, cuando ha aceptado expresamente esa responsabilidad, o cuando la ley se lo impone.

Reconocemos que el caso fortuito o fuerza mayor, son la figura jurídica que tienen mayor analogía con la teoría de la imprevisión, aquéllas también se encuentran fundadas en situaciones relacionadas con eventos extraordinarios, imprevisibles e inevitables, pero a pesar de esto, la mayor diferencia se encuentra radicada en la imposibilidad del cumplimiento del contrato; resultando que para la teoría de la imprevisión es primordial tratar de dar cumplimiento al contrato pese a la dificultad económica o material por la que atraviese el deudor, siendo lo contrario para el caso fortuito o fuerza mayor, en donde el acto jurídico no subsiste y se exime de responsabilidad al deudor.

Otra característica distintiva del caso fortuito o fuerza mayor con la Imprevisión, son los sujetos que se puedan afectar; las primeras figuras se encuentran sometidas al caso en concreto que el Código Civil ha regulado en su contenido; situación que no acontece con la imprevisión, en donde se puede apreciar que, el legislador dispuso que para poder solicitar la revisión, modificación o la resolución del contrato, es necesario que el evento que se actualice sea de trascendencia Nacional y no sólo afecte a determinada persona o grupo.

3.4.3 Error.

Se puede definir al error como vicio del consentimiento de la siguiente manera: “[...] *discrepancia entre la voluntad interna y la voluntad declarada*”.¹⁵⁷

Por otro lado, dentro del contenido del Código Civil para la Ciudad de México el error se encuentra enunciado en los artículos 1,812, 1,813, 1,814 y 1,815.

¹⁵⁷ SÁNCHEZ MEDAL, op. cit., p. 52.

El error y la Teoría de la Imprevisión encuentran su principal diferencia en que el primero es una falsa apreciación de la realidad, la cual deviene desde la celebración del contrato; contrario a lo que sucede con la Imprevisión, en donde una vez que el contrato ha sido celebrado y ha comenzado a surtir sus efectos, circunstancias ajenas a las partes lo afectan.

3.4.4 Lesión.

La Maestra María del Carmen Ayala Escorza define a la lesión de la siguiente manera: “[...] *Se refiere a la obtención de un lucro excesivo obtenido por medio de la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria del otro*”.¹⁵⁸

Respecto a la lesión, el Código Civil en el artículo 17 dispone lo siguiente:

“Cuando alguno, explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro; obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que él por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o la reducción equitativa de su obligación, más el pago de los correspondientes daños y perjuicios.

El derecho concedido en este artículo dura un año.”

En opinión del Doctor Bernardo Pérez Fernández del Castillo existe la llamada “*lesión superviniente*”,¹⁵⁹ citando los artículos 1,796, 1,796 Bis y 1,796 Ter del Código para encontrar su regulación. Contraria a la opinión vertida por el autor citado con anterioridad, el Doctor Ignacio Galindo Garfias menciona que: “*Esta situación, es semejante a la rescisión por causa de lesión (Art. 17 del CC. Del D.F.) pero difieren entre sí en razón de que es por causas imprevistas y no maliciosamente, o dolosamente, uno de los contratantes se aprovecha de la inferioridad (psíquica, educativa, intelectual) de la contra parte, para lucrar en su provecho*”.¹⁶⁰

¹⁵⁸ AYALA ESCORZA, op. cit., p. 10.

¹⁵⁹ PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, op. cit., p. 35.

¹⁶⁰ COLEGIO DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL A.C., coord., “*Homenaje al Maestro Don Antonio Ibarrola Aznar*”, México, Cárdenas, 1996, p. 63.

La lesión es semejante a la imprevisión, en ambos encontramos la posibilidad de solicitar la reducción proporcional o rescisión del contrato; radicando la principal diferencia en que, la imprevisión es posterior a la celebración del contrato.

Adicionalmente, el artículo 17 del Código otorga al afectado la duración de un año para ejercer el derecho concedido en el citado numeral; en tanto que la Imprevisión, el doliente cuenta con el derecho de pedir la modificación del contrato a su contraparte mediante solicitud, la cual debe de realizarse dentro de los treinta días siguientes a los acontecimientos extraordinarios, debiendo indicar los motivos sobre los cuales funda y motiva su solicitud. En caso de desacuerdo entre las partes, la afectada cuenta nuevamente con un nuevo término de treinta días más para dirigirse ante el Juez para que éste dirima el conflicto. Asimismo, la diferencia radical entre ambas figuras jurídicas es que, en la Imprevisión no existe algún vicio, el contrato se encontraba ejecutándose con normalidad, las partes habían actuado con plena buena fe al momento de obligarse.

3.4.5 Pacto comisorio.

En palabras del Doctor Borja Soriano el pacto comisorio se define de la siguiente manera: *“Se llama pacto comisorio la cláusula por las cuales las partes convienen en que el contrato será resuelto si una u otra de ellas no cumple con su obligación. El pacto comisorio no es sino una condición resolutoria de naturaleza particular.”*¹⁶¹

Por otro lado, el artículo 1,949 del Código Civil para esta Ciudad regula la cuestión de que los contratantes hayan estipulado alguna cláusula de esta naturaleza en el contrato, otorgando la posibilidad de exigir el cumplimiento del contrato o la resolución de la obligación al afectado.

La diferencia angular entre la presente figura y la imprevisión radica en el consentimiento, el pacto comisorio como lo menciona el Doctor Borja Soriano es un acuerdo de voluntades, es una facultad que los contratantes se conceden, mientras que la imprevisión es un acontecimiento improbable mismo que las partes no pudieron prever con

¹⁶¹ BORJA SORIANO, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones*, 20 ed., México, Porrúa, 2006, p. 114.

antelación, resultando que la materialización del acto vuelve mayormente onerosas las obligaciones en el contrato. Adicionalmente, el Maestro Ernesto Gutiérrez y González considera que el pacto comisorio no opera en el supuesto de incumplimiento derivado por alguna circunstancia ajena al actuar de las partes, pues el pacto comisorio reposa sobre la idea de culpa.¹⁶²

3.5 Elementos.

A continuación, explicaremos cada uno de los elementos previstos por los artículos 1,796, 1,796 Bis y 1,796 Ter, del Código Civil relativos a la aplicabilidad de la Teoría de la Imprevisión, por tal motivo, en cada letra se transcribirá el texto conducente que hace relación a lo que se pretende desarrollar.

3.5.1 Contratos.

Originalmente, el texto del artículo 1,796 del Código Civil para la Ciudad de México lucía de la siguiente manera:

Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza son conforme a la buena fe, al uso o a la ley.

Es evidente que el artículo en estudio, previo a las reformas y adiciones se regía bajo el principio “*PACTA SUNT SERVANDA*” el cual es un principio romano que refiere a “[...]todo pacto celebrado entre las partes debe ser cumplido conforme a derecho”;¹⁶³ consecuencia de las modificaciones que sufrió el Código Civil en el año 2010, el legislador suaviza la rigidez del citado principio al añadir en el texto del artículo 1,796 la Teoría de la Imprevisión:

¹⁶² GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, op. cit., p. 614.

¹⁶³ SÓCRATES JIMÉNEZ, op. cit., p.140.

Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza son conforme a la buena fe, al uso o a la ley, con excepción de aquellos contratos que se encuentren en el supuesto señalado en el párrafo siguiente.

Salvo aquellos contratos que aparezcan celebrados con carácter aleatorio, cuando en los contratos sujetos a plazo, condición o de tracto sucesivo, surjan en el intervalo acontecimientos extraordinarios de carácter nacional que no fuesen posibles de prever y que generen que las obligaciones de una de las partes sean más onerosas, dicha parte podrá intentar la acción tendiente a recuperar el equilibrio entre las obligaciones conforme al procedimiento señalado en el siguiente artículo.

Como se desprende del segundo párrafo del artículo 1,796 se puede visualizar que, la teoría de la imprevisión sólo es aplicable a *contratos* que se encuentren sujetos a *plazo, condición o tracto sucesivo*, esto quiere decir que sólo beneficia a contratos que sus efectos se encuentran dilatados en el tiempo; asimismo se observa que en el numeral citado se excluyen a los contratos aleatorios y no se hace mención acerca de los contratos de ejecución instantánea, estos dos últimos se encuentran fuera de la aplicabilidad de la Teoría de la Imprevisión, situación que no es de nuestro agrado, en vista de que la Teoría en estudio bien podría ser aplicada a los contratos aleatorios e instantáneos por las razones que se exponen a continuación.

La regla general seguida por el Código Civil dispone que, la aplicabilidad de la Teoría de la imprevisión será exclusivamente a los contratos bilaterales que cuenten con el carácter de conmutativos, resultando conveniente destacar que el proyecto inicial de reformas y adiciones propuestas por la Diputada Alejandra Barrales Magdaleno contemplaba a los contratos aleatorios, tal y como se aprecia a continuación:

“Artículo 1796-BIS. En los contratos bilaterales conmutativos de ejecución continuada, periódica o diferida, si la prestación a cargo de una parte se toma excesivamente onerosa por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles, se podrá exigir la modificación equitativa o la rescisión del contrato. En los contratos aleatorios, se podrá dar igual aplicación, cuando la excesiva onerosidad sea por causa extraña al riesgo propio del contrato.”

Acorde a la regulación vigente en el Código Civil la Imprevisión sólo otorga protección a los contratos bilaterales conmutativos, debido a que en ellos el rango de ganancias o pérdidas se encuentra delimitado con una gran expectativa de exactitud; contrario a lo que sucede en los contrato aleatorios, estos se otorgan cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la evaluación de la ganancia o pérdida, sino hasta que ése acontecimiento se realiza, lo anterior de conformidad con el artículo 1,838 del Código Civil para la Ciudad de México; a pesar de que un contrato aleatorio depende de un acontecimiento incierto que no permite conocer las ganancias o pérdidas, estimamos que es dable otorgar a dichos contratos la protección que otorga la Imprevisión cuando: “[...]se genere por causas enteramente ajenas al riesgo del propio contrato.”;¹⁶⁴ tal cual lo proponía desde un inicio la entonces Diputada del Grupo Parlamentario del Partido de la Revolución Democrática.

Conforme al Maestro Manuel Bejarano Sánchez los contratos instantáneos son aquellos que: “[...]se forman y deben de cumplirse inmediatamente. Se agotan en un solo acto. Su creación y extinción (por el pago) son una sola cosa”.¹⁶⁵ Como lo manifiesta el autor referido los contratos instantáneos quedan ejecutados al momento de celebrarse, por tanto, la imprevisión podrá serles aplicada: “[...]cuando por alguna razón no imputable al deudor se hubiere diferido el cumplimiento de la obligación”.¹⁶⁶

A continuación, pasamos a detallar cada uno de los presupuestos contemplados por el Código Civil para la Ciudad de México, acorde a los contratos que actualmente son sujetos a solicitar la aplicabilidad de la Teoría en estudio.

¹⁶⁴ ROCHER GÓMEZ, Rafael M., “La inmutabilidad de las convenciones y la teoría de la imprevisión”, en *Revista de derecho privado*, núm. 6, México, Septiembre-Diciembre, 1991 [en línea], < <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-derecho-privado/article/view/20051/17991> >, [consulta: 05 de marzo, 2022].

¹⁶⁵ BEJARANO SÁNCHEZ, op. cit., p. 42.

¹⁶⁶ TAPIA RAMÍREZ, Javier, “La teoría de la imprevisión en el código civil para el Distrito Federal”, en *Revista del posgrado en derecho de la UNAM*, México, 2011, p. 258.

3.5.1.1 Plazo.

El plazo como modalidad de las obligaciones se define de la siguiente manera: “[...] *acontecimiento futuro de realización cierta al que está sujeta la eficacia o extinción de una obligación*”.¹⁶⁷

De conformidad con los artículos 1,953 y 1,954 del Código la obligación a plazo es aquélla para cuyo cumplimiento se ha señalado un día cierto; debiendo de entenderse por día cierto aquél que necesariamente ha de llegar.

Como se desprende de la definición transcrita en el primer párrafo, así como de lo dispuesto por el Código, las obligaciones sujetas a plazo dependen particularmente de un acontecimiento futuro, en el cual se ha estipulado un día cierto para que la obligación sea cumplida; cabe resaltar que en el inter de la celebración del contrato y la fecha en la cual se deba de dar cumplimiento a la obligación pueden acontecer circunstancias ajenas a la voluntad de las partes que vuelvan excesivamente oneroso su cumplimiento.

3.5.1.2 Condición.

La obligación condicional se define como: “[...] *un acontecimiento futuro de cuya realización siempre incierta depende la existencia o la resolución de los efectos de un negocio jurídico*”.¹⁶⁸

En relación a esta modalidad de las obligaciones, el numeral 1,938 dispone que, la obligación es condicional cuando su existencia o su resolución dependen de un acontecimiento futuro e incierto. Asimismo, los subsecuentes artículos 1,939 y 1,940 se encuentran dedicados a la subdivisión de la modalidad en estudio, siendo la primera la condición suspensiva, está se actualiza cuando de su cumplimiento depende la existencia de la obligación; contrariamente, la condición resolutoria se materializa, porque cuando se

¹⁶⁷ AYALA ESCORZA, op. cit., p. 11.

¹⁶⁸ ADAME LÓPEZ, Ángel Gilberto, coord., “*Homenaje al Doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez*”, México, Colegio de Profesores de Derecho Civil Facultad de Derecho/UNAM, 2016, p. 162.

cumple resuelve la obligación, volviendo las cosas al estado que tenían como si esa obligación no hubiere existido.

Las obligaciones condicionales, al igual que las obligaciones a plazo, se encuentran sometidas a una temporalidad; es decir, desde la celebración del acto, al momento en que la obligación exista o se dé su resolución, pueden acontecer infinidad de circunstancias que alteren de manera gravosa las obligaciones de los contratantes.

3.5.1.3 Tracto sucesivo.

Trayendo a colación nuevamente al Profesor Ernesto Gutiérrez y González al igual que se hizo al inicio de la presente investigación cuando nos manifestamos acerca de los contratos de tracto sucesivo, es prudente nuevamente citar al profesor, por tanto, los contratos de tracto sucesivo son aquellos que: “[...] *NACE Y YA PERFECCIONADO EL ACTO, EL CONTRATO NO CONCLUYE, SINO QUE LAS PARTES SE SIGUEN HACIENDO PRESTACIONES CONTINUAS O PERIÓDICAS.*”¹⁶⁹

Los contratos de tracto sucesivo no son alguna modalidad de las obligaciones, como se desprende de la definición brindada por el referido Profesor, una vez perfeccionados comenzarán a extender sus efectos en el tiempo; puede que al igual que en las modalidades de las obligaciones, en el inter de ejecución del contrato acontezcan circunstancias extrañas que los contratantes no pudieron prevenir, trayendo como resultado la disparidad en las obligaciones.

3.5.2 Ámbito de aplicación.

Ahora toca el turno de analizar la segunda parte del segundo párrafo del citado artículo 1,796 por lo que pasamos a transcribirlo y a enfatizar la parte que toca analizar del mismo:

Salvo aquellos contratos que aparezcan celebrados con carácter aleatorio, cuando en los contratos sujetos a plazo, condición o de tracto sucesivo, surjan en el intervalo acontecimientos

¹⁶⁹ GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, op. Cit., p. 183.

extraordinarios de carácter nacional que no fuesen posibles de prever y que generen que las obligaciones de una de las partes sean más onerosas, dicha parte podrá intentar la acción tendiente a recuperar el equilibrio entre las obligaciones conforme al procedimiento señalado en el siguiente artículo.

Una vez que en la letra anterior se estudiaron los contratos a los cuales les es aplicable la teoría en estudio, es turno de verificar qué tipo de circunstancias son necesarias que acontezcan para que sea procedente solicitar la aplicabilidad de la Teoría de la Imprevisión.

3.5.2.1 Acontecimientos extraordinarios de carácter Nacional.

La palabra “acontecimiento” hace alusión a cualquier hecho o suceso, especialmente cuando reviste cierta importancia;¹⁷⁰ la palabra “extraordinario” refiere a algo que se encuentra fuera del orden o regla natural o común;¹⁷¹ por último y referente a la palabra “Nacional” se define como perteneciente o relativo a una Nación.¹⁷²

Como acontecimientos que resultan infrecuentes para la sociedad, en la exposición de motivos que dio origen a la teoría de la imprevisión en el Código Civil para esta Ciudad se mencionan los siguientes: “[...]procesos inflacionarios, la devaluación, la pérdida del empleo y del poder adquisitivo, y hasta situaciones de emergencia como las epidemias, las plagas o los terremotos.”¹⁷³ Los acontecimientos mencionados con antelación no son desconocidos para la sociedad pero estos no pueden ser considerados como los únicos que podrían acontecer, no debemos considerarnos exentos de que en un futuro se actualicen demás eventos de los cuales probablemente no tenemos conciencia aún.

En contraposición a lo dispuesto en el Código Civil en la definición que brindamos anteriormente se manifestó que: “[...]cuando en el inter de su ejecución acontezcan

¹⁷⁰ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario de la Lengua Española, voz: acontecimiento [en línea], <<https://dle.rae.es/acontecimiento?m=form>>, [consulta: 22 de febrero, 2022].

¹⁷¹ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario de la Lengua Española, voz: extraordinario [en línea], <<https://dle.rae.es/extraordinario>>, [consulta: 22 de febrero, 2022].

¹⁷² REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario de la Lengua Española, voz: nacional [en línea], <<https://dpej.rae.es/lema/nacional>>, [consulta: 22 de febrero, 2022].

¹⁷³ Diario de los Debates de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal [en línea], <<http://www.aldf.gob.mx/archivo-32bed2f957138546ffdd2a8c71139083.pdf>>, [consulta: 22 de febrero, 2022].

circunstancias generales[...]”, aludimos a la necesidad de reducir el campo de aplicación de la Imprevisión a una minoría; no es de nuestro agrado que se haya utilizado la palabra “*nacional*” como parámetro para solicitar la revisión de un contrato con fundamento en la Teoría de la imprevisión; inferimos que el legislador lo que trató de evitar fue el uso excesivo de la figura; en la Ciudad de México nos encontramos expuestos con frecuencia a movimientos telúricos, mismos que en ocasiones su materialización no afecta ni a la mitad de las Entidades Federativas, por tanto, si derivado de un desastre natural como lo es un terremoto, el cual puede que sólo afecte a la Ciudad de México los contratantes que residan en dicho territorio se encontrarían afectados al no poder solicitar al Juzgador el uso de la teoría.

Otro parámetro podría ser lo sucedido en el Estado Libre y Soberano de Querétaro de Arteaga, concretamente en su capital, en donde en un partido de fútbol se materializó un acto de violencia, por tanto la Federación Mexicana de Fútbol sancionó al equipo “Gallos blancos del Querétaro” prohibiendo que disputara sus partidos con asistencia de público en las gradas, es decir, el equipo jugará todos y cada uno de sus partidos de local por el próximo año sin asistencia de seguidores;¹⁷⁴ derivado de lo anterior, podemos imaginar que existe la posibilidad de que muchos contratos no puedan ser cumplimentados en virtud de que el afuero del estadio se encuentra suspendido, resultando ser que el caso de fuerza mayor para los contratantes que nada tuvieron que ver con los actos de violencia, resulta ser que, la medida no es de trascendencia Nacional, sino que se limita a suspender las actividades en el citado escenario; sabemos bien que el ejemplo dado se encuentra en una Entidad Federativa distinta a la Ciudad de México, pero recordemos que en nuestra Ciudad se encuentran tres equipos en la Primera División del Fútbol Mexicano, por lo cual, nuestra Ciudad capital no se encuentra exenta de la materialización de un desafortunado suceso de violencia como el acontecido en el estadio “corregidora”; asimismo resaltamos que la suspensión impuesta al estadio desatará toda una serie de repercusiones desfavorables a un sinnúmero de contratos.

Ahora bien, no es dable pasar por alto que ocurran acontecimientos extraordinarios que dada su magnitud en verdad sean algo que concierna y puede que tenga injerencia en el país

¹⁷⁴ Marca [en línea], <<https://www.marca.com/futbol/mexico/2022/03/08/6227a365ca4741f7028b45fd.html>>, [consulta: 22 de febrero, 2022].

entero; el ejemplo más claro es el de la *emergencia sanitaria* que existe a nivel mundial y que ha sido ocasionada por la epidemia de enfermedad generada por el virus SARS-Cov2 (COVID-19); por lo que desde el pasado treinta del marzo del año dos mil veinte en el interior de la República Mexicana con la finalidad de prevenir contagios y mantener la sana distancia, se suspendieron de inmediato todas las actividades no esenciales, trayendo consigo una serie de desafortunadas consecuencias económicas.

En atención al caso particular del contrato de arrendamiento inmobiliario, en virtud del gran alcance y repercusión de la pandemia al país, era necesario que el Gobierno Federal impusiera medidas para proteger tanto a arrendadores y arrendatarios, independientemente del destino que se haya convenido para el uso del inmueble, es decir, habitacional o comercial; encontramos sumamente claro que la emergencia sanitaria global no es responsabilidad de la administración en turno en el país al ser ésta un caso fortuito, lo que sí es su absoluta responsabilidad es hacer frente a ella de manera eficaz.

Prosiguiendo con la idea del párrafo anterior, cabe resaltar la importancia del objeto para el cual haya sido celebrado el contrato de arrendamiento inmobiliario; en el supuesto de que el inmueble haya sido destinado para uso habitacional, el Gobierno Federal debió de haber emitido las medidas necesarias a través de “Leyes de emergencia” protegiendo al arrendatario que haya sido víctima de los recortes salariales o despedido de su empleo, garantizándole su derecho a una vivienda, proveyéndolo de recursos económicos necesarios para garantizar lo previsto por el artículo cuarto de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, es decir, otorgarle acceso a una vivienda digna, de ésta manera lo estaría protegiendo de un desalojo ilegal por falta de pago oportuno de rentas.

Continuando con la idea del párrafo que precede, pero desde el punto de vista del arrendador, es innegable que en alguna ocasión hemos escuchado la frase “*yo vivo de mis rentas*”; por tanto, privar al arrendador de dicho ingreso en el supuesto de que el arrendatario haya dejado de percibir ingresos y no pueda realizar el pago de la renta oportunamente, también deja en estado vulnerable al arrendador.

Como posible solución al par de problemas planteados en los párrafos anteriores, en una nota periodística el Director de Operaciones de “Homie”,¹⁷⁵ el Señor Ricardo Vaca destacó que el Gobierno Portugués rentó muchos inmuebles a “Airbnb”¹⁷⁶ a muy bajo costo garantizando al menos 5 años de renta; en México los anfitriones de la plataforma percibían hasta treinta mil pesos mensuales por concepto de los alojamientos que brindaban a los turistas nacionales, como extranjeros, situación distante a la actual realidad, en donde los anfitriones han optado por rentar a bajos costos sus inmuebles con la finalidad de seguir obteniendo recursos económicos con los cuales afrontar la pandemia;¹⁷⁷ por ende, todo aquel ciudadano de esta metrópoli que por razón de las consecuencias económicas que ha traído consigo la pandemia, hubiese sido una muy buena solución que el Gobierno subsidiara o una parte o la totalidad del pago de la renta, o arrendar completamente inmuebles a los anfitriones de la plataforma citada en líneas anteriores y así salvaguardar a los afectados, otorgándoles una vivienda en donde pudieran resguardarse de posibles contagios, garantizando el Derecho Humano consagrado en el artículo cuarto constitucional; claro está que, esto sólo sería viable cuando el arrendatario acreditara que ha sido víctima de las consecuencias económicas que ha propiciado la contingencia sanitaria y por tanto no puede pagar una renta de vivienda digna en donde hacer frente a la pandemia.

Lo dicho en el párrafo anterior es viable, en vista de que en la Ciudad de México existe un programa similar, que si bien su objeto no es proteger a la población de las consecuencias inherentes de la pandemia, su objetivo es dar acceso a vivienda a personas que se encuentran en situación de vulnerabilidad, lo anterior es llevado a cabo por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de México a través del programa “*Otorgamiento de ayudas de beneficio social para pago de renta*” el cual cuenta con un presupuesto de 71

¹⁷⁵ “Homie es una plataforma que actúa como intermediario entre arrendatario y arrendador” [en línea], <<https://inmobiliare.com/homie-la-plataforma-que-facilita-la-renta-de-departamento/#:~:text=Homie%20es%20una%20plataforma%20que,tasa%20de%2020%20por%20ciento.>>, [consulta: 04 de marzo, 2022].

¹⁷⁶ “Airbnb es un mercado comunitario que sirve para publicar, dar publicidad y reservar alojamiento de forma económica en más de 190 países a través de internet o desde tu smarthphone. Está basado en la modalidad “Bed and Breakfast” (de donde proviene el “bnb”)” [en línea], [https://www.entornoturistico.com/que-es-airbnb-y-como-funciona/#:~:text=Airbnb%20es%20un%20mercado%20comunitario,proviene%20el%20E2%80%9Cbnb%E2%80%9D\).](https://www.entornoturistico.com/que-es-airbnb-y-como-funciona/#:~:text=Airbnb%20es%20un%20mercado%20comunitario,proviene%20el%20E2%80%9Cbnb%E2%80%9D).), [consulta: 05 de marzo, 2022].

¹⁷⁷ El Financiero [en línea], <<https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/advierten-ola-de-abandono-de-viviendas-en-la-ciudad-de-mexico/>>, [consulta: 06 de marzo, 2022].

millones 760 mil pesos, en donde se busca beneficiar a familias de escasos recursos que requieran pagar su renta o en su defecto busquen otro sitio donde vivir. El programa será aplicable a aquellas familias que habitan en una vivienda con daños estructurales, riesgos hidrometeorológicos, geológico o físico-químico, brindándoles un apoyo de hasta cuatro mil pesos por doce meses, lo anterior tan sólo para el ejercicio del año corriente 2022.¹⁷⁸

Independientemente de que el programa administrado por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de México se ha promovido desde el año 2001 su objeto no está dirigido a atacar las consecuencias que el caso fortuito “emergencia sanitaria” ha traído consigo; consideramos viable que el Gobierno hubiera dotado de mayores recursos al programa y ajustar sus objetivos conforme a acciones encaminadas a combatir las consecuencias de la pandemia; de ésta manera se hubiese garantizado el acceso a una vivienda digna a los arrendatarios que se vieron afectados al haber sido disminuidos o de plano perdido sus ingresos económicos y por otro lado, se garantiza al arrendador un mínimo de ingresos con los cuales pueda subsistir.

Por último y en relación a los inmuebles dados en arrendamiento y destinados a comercio, independientemente de que el Gobierno de manera adicional expida un decreto para regular cuestiones relacionadas a ellos, al caso de la contingencia sanitaria por la que estamos atravesando, para la aplicabilidad de la teoría de la imprevisión se tendrá como primer parámetro si el giro del comercio es contemplado como actividad esencial, dependiendo de los intereses de los contratantes si el contrato debe de ser modificado o de plano buscar la resolución del mismo. Lo anterior en vista de que en la práctica encontramos una Controversia En Materia De Arrendamiento Inmobiliario en donde el arrendatario destinaba el local arrendado al negocio de “pollería”, incumpliendo con su obligación de pago oportuno en reiteradas ocasiones, para lo cual, culpó a la pandemia manifestando que, dado al cierre de comercios por no ser consideradas actividades esenciales sus ventas se habían visto mermadas, trayendo como consecuencia no haber podido reunir el dinero para el pago de la renta, solicitando al Juez redujera el pago de la

¹⁷⁸ El Sol de México [en línea], <<https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/invi-cdmx-requisitos-para-solicitar-el-apoyo-de-renta-de-4-mil-pesos-7812096.html#:~:text=Se%20trata%20del%20programa%20%22Otorgamiento,poblaci%C3%B3n%20en%20situaci%C3%B3n%20de%20calle>>, [consulta: 05 de marzo, 2022].

renta hasta por el cincuenta por ciento en tanto durara el impedimento de las actividades esenciales; el Juez al resolver la controversia declaró la rescisión del contrato de arrendamiento por falta de pago oportuno por parte del arrendatario, fundando su resolución en el sentido de que la venta de pollo siempre había sido considerada una actividad esencial en vista de que su producto es para consumo humano, por tanto, no había tenido necesidad alguna de cerrar el negocio, declarando de manera adicional que, el arrendatario no había acreditado la manera en que la emergencia sanitaria había reducido sus ingresos económicos.

Cuando el evento extraordinario tenga tal magnitud logrando afectar a la mayoría del territorio nacional, las autoridades competentes deben de tomar las medidas necesarias para tratar de minimizar las repercusiones económicas que se pudieren suscitar a través de las llamadas “leyes de emergencia”, que si bien estas no solucionarán la totalidad de los problemas que se lleguen a presentar, pueden fungir como guía a la generalidad sobre la forma que deberá de afrontarse el acontecimiento que se encuentre materializándose; por otro lado, cuando el acontecimiento extraordinario sea a menor nivel, es decir se limite simplemente a una Entidad Federativa, Municipio o para el caso de la Ciudad de México alguna Alcaldía o particularmente se limite a un par de simples contratantes, los afectados tendrán que estar a lo dispuesto por el Código Civil para la referida entidad, esto con la finalidad de recobrar el equilibrio en las prestaciones o simplemente rescindir el contrato.

3.5.2.2 Eventos no posibles de prever.

El citado párrafo segundo del artículo 1,796 del Código civil dispone que se materialicen acontecimientos extraordinarios no posibles de prever, resultando que prever significa: *preparar medios contra futuras contingencias*.¹⁷⁹

Ahora bien, trayendo a colación la definición que brindamos con antelación, en lo conducente se manifestó: “[...]cuando en el inter de su ejecución, acontezcan

¹⁷⁹REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario de la Lengua Española, voz: prever [en línea], <<https://dle.rae.es/prever?m=form>>, [consulta: 07 de marzo, 2022].

circunstancias generales, extraordinarias e imprevisibles o que siendo previsibles resulten insuperables [...]”.

Referente a los acontecimientos extraordinarios que resultan ser imprevisibles, es evidente que aunque a diario se cuenta con avances en ciencia y tecnología, existen eventos que jamás vamos a poder prever y por tanto no los vamos a poder evitar; por otro lado y en relación a los eventos que son previsibles pero que resultan insuperables, tal es el caso de los sismos en la Ciudad de México en donde la tecnología ha ayudado a crear un sistema de alarmas que alertan a la población cuando el movimiento sísmico representa peligro a la ciudadanía, ayudando a salvar un mayor número de vidas cuando las personas logran evacuar a tiempo, pero resulta que ante la imposibilidad de conocer la magnitud del movimiento telúrico los inmuebles puede que se vean afectados, independientemente de que las partes aporten medidas para mantenerlos en estados óptimos.

En virtud de lo anterior, consideramos que lo dispuesto en el Código Civil no sólo se debería limitar a acontecimientos extraordinarios no posibles de prever, en vista de que con los avances de la tecnología hay sucesos que resultan predecibles, pero que resulta imposible para el ser humano evitarlo.

3.5.2.3 Mayor onerosidad para uno de los contratantes.

La excesiva onerosidad sobrevenida para que aplique la Teoría de la Imprevisión viene determinada y como regla general presupuestada por el propio Código Civil desde el supuesto que nos encontramos en contratos que son meramente conmutativos, es decir, los contratantes tienen conciencia de los gananciales, así como las pérdidas que pueden sufrir; como ha quedado señalado, un contrato oneroso es aquel que impone provechos y gravámenes recíprocos para las partes; derivado de lo anterior, cuando uno de los contratantes comienza a sufrir un incremento inusual para el cumplimiento de sus obligaciones se encuentra en posibilidad de solicitar la aplicación de la teoría.

En muchas ocasiones se habla de excesiva onerosidad en los contratos o se utiliza alguna expresión similar para referirse a dicho acontecimiento, pero pocos autores se han dado a la tarea de estudiar si existen diferentes tipos de excesiva onerosidad; traigo a colación lo

anterior, debido a que en algunas obras los autores referían a la excesiva onerosidad en los contratos como el incremento inusual en el precio de la obligación por cumplimentar, asimismo, en otras referenciaban a la excesiva onerosidad como aquel evento que vuelve sumamente difícil el cumplimiento de la obligación y hasta en ocasiones imposible; derivado de lo anterior, el Licenciado en Derecho Joaquín Carreón Limón propone que existen tres especies de imprevisión, mismas que consisten en: “...(a) la que provoca un incumplimiento; (b) la que provoca una onerosidad excesiva y; (c) la que provoca un cambio en la esencia, de las cuales solamente una de ellas ha sido regulada por la ley civil y ha resultado en las excepciones del Caso Fortuito o Fuerza Mayor.”¹⁸⁰

El primer tipo de imprevisión hace alusión al incumplimiento en alguna de las obligaciones del contrato y ésta sucede cuando por algún tipo de caso fortuito o fuerza mayor alguno de los contratantes incumple con su obligación, como ejemplo se propone lo siguiente: Juan Contreras y Sergio Ávila celebran un contrato de arrendamiento inmobiliario, el primero como arrendador y el segundo como arrendatario, pactando en las cláusulas del acuerdo de voluntades que el pago de las rentas se realizará única y exclusivamente a través de transferencia bancaria por medio de la aplicación electrónica de una reconocida institución los días cinco de cada mes; resultando que en el tercer mes de vigencia del contrato inesperadamente acontece una tormenta solar que afecta las telecomunicaciones por varios días y por ende el Señor Sergio Ávila incumple con su obligación de pago.

El segundo de los supuestos el autor lo refiere como el acontecimiento que eleva el precio de la obligación que, de ser satisfecho podría causar un daño económicamente grave al obligado e inclusive la ruina económica: el señor Juan Contreras y Sergio Ávila celebran contrato de arrendamiento inmobiliario, el primero como arrendador y el segundo como arrendatario; acordando que los días 15 de cada mes el arrendatario pagará con una tonelada de limones al arrendador el precio del arrendamiento; para lo que durante el sexto mes de la vigencia del contrato de arrendamiento, ante una inexplicable baja en la

¹⁸⁰ CARREÓN, Joaquín, “La Imprevisión: omisión legislativa como tema pendiente para la Suprema Corte”, en *Centro de Estudios Constitucionales SCJN*, 07 de julio, 2020 [en línea], <<https://www.sitios.scjn.gob.mx/cec/blog-cec/la-imprevision-omision-legislativa-como-tema-pendiente-para-la-suprema-corte>>, [consulta: 07 de marzo, 2022]

producción del limón, el precio de éste se eleva drásticamente; por lo que si el arrendatario bien puede comprar la tonelada de limones, de realizarlo podría llevarlo a la ruina económica.

Respecto al último tipo de imprevisión, refiere al fin que motivo la realización del contrato, el cual se ve afectado por algún supuesto de caso fortuito o de fuerza mayor, es idóneo ejemplificar éste último supuesto con lo sucedido en el estadio corregidora, resultando que, por el momento el equipo gallos blancos no puede jugar con asistencia de público, por lo que el ejemplo a éste supuesto de imprevisión se trata de la siguiente manera: la empresa denominada “UNIFORMES DE CALIDAD S.A. DE C.V.” quien es patrocinadora del equipo de fútbol “gallos blancos del Querétaro”, había arrendado el espectacular que se encuentra en las instalaciones del estadio al dueño del mismo, con la finalidad de que cada quince días que el equipo jugara como local, el público asistente se enterara con dicha propaganda que la empresa es quien viste al equipo de fútbol, pero con motivo de los actos de violencia y las sanciones que la Federación Mexicana de Fútbol impuso al equipo, la gente ya no asiste al estadio y por ende la publicidad no cumple con su cometido, por tal razón, la empresa “UNIFORMES DE CALIDAD S.A. DE C.V.” solicita a su arrendador la resolución del contrato de arrendamiento, en vista de las pérdidas económicas que sufre porque los seguidores no observan la publicidad y por ende no se enteran de los productos que ofrece la empresa que patrocina al equipo de la Ciudad.

Como se puede apreciar en cada uno de los ejemplos que se proporcionaron, existe un acontecimiento extraordinario, mismos que no eran posibles de prever al momento en el que se celebraron los contratos, trayendo consigo ya sea el incumplimiento o la excesiva onerosidad del contrato. Ahora bien, respecto a los tipos de imprevisión, concordamos de que estos constan en tres: incumplimiento, la excesiva onerosidad y la que altera la base de la voluntad para la cual fue celebrado el contrato, que si bien la doctrina se ha referido a los anteriores en un sinnúmero de ocasiones como “excesiva onerosidad”; adicionalmente, existe en estas tres especies de imprevisión un común denominador y es el acontecimiento extraordinario que es imprevisible o que siendo previsible es insuperable, resultando que dicha característica debe de afectar directamente al contrato.

3.5.3 Solicitud de modificación o rescisión.

Una vez que se han analizado cada uno de los requisitos de aplicabilidad para la Teoría de la imprevisión, toca el turno de profundizar acerca de la manera en que el afectado deberá de solicitar la aplicación de la teoría, por tal motivo, es conveniente transcribir en el lugar conducente lo relativo a lo dispuesto en el Código Civil.

3.5.3.1 Petición.

Para comenzar con el presente apartado, es necesario traer a colación la primera parte de la definición que proporcionamos en el número “3.2” del presente capítulo, misma que enuncia lo siguiente: “*Facultad con la que cuentan las partes de acudir ante la autoridad judicial a solicitar la modificación o resolución del contrato...*”; la palabra “*facultad*” se define como: “*Un poder o derecho de alguien de hacer algo.*”;¹⁸¹ que el afectado acuda ante la autoridad jurisdiccional a solicitar la aplicabilidad de la teoría de la imprevisión queda sujeto a la decisión que tome el deudor que ha sido víctima de la onerosidad sobrevenida.

El primer párrafo el artículo 1,796 Bis dispone lo siguiente:

En el supuesto del segundo párrafo del artículo anterior, se tiene derecho de pedir la modificación del contrato. La solicitud debe hacerse dentro de los treinta días siguientes a los acontecimientos extraordinarios y debe indicar los motivos sobre los que está fundada.

Para solicitar la modificación o rescisión del contrato, el párrafo en estudio del artículo 1,796 Bis prevé que, el afectado realice dentro de los treinta días siguientes a la materialización de los sucesos imprevisibles una solicitud, en donde funde y motive la razón de ella.

Es conveniente resaltar que el contenido del párrafo es ambiguo, en relación a que sólo refiere “*hacer*”, consideramos que debería enunciar “[...] *hacer y presentar ante su*

¹⁸¹ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario de la Lengua Española, voz: facultad [en línea], <<https://dle.rae.es/facultad>>, [consulta: 07 de marzo, 2022].

acreedor [...]”, lo anterior en virtud a que sólo ordena realizar una simple solicitud dentro de los treinta días siguientes a los acontecimientos, jamás ordena realizar entrega de ella.

Para que la víctima de la excesiva onerosidad sobrevenida solicite a través de la solicitud a su acreedor la modificación o resolución del contrato debe de fundar y motivar su petición, debiendo de argumentar con claridad los elementos de modo, tiempo y lugar; debe de acreditar la interdependencia entre el suceso acaecido y la afectación directa que está sufriendo a consecuencias de aquel, trayendo como resultado que el cumplimiento de las obligaciones de alguno de los contratantes se torne sumamente complicado.

Calificamos a la solicitud como un procedimiento meramente conciliatorio, el cual se encuentra encaminado a tratar de llegar a un acuerdo entre las partes, sin necesidad de llegar a una instancia contenciosa; dicho procedimiento conciliatorio presumimos que, tiene como finalidad demostrar la buena fe del contratante doliente y su intención de continuar con la relación contractual, claro está, adecuándose a las nuevas circunstancias; la petición tiene como objetivo evitar una instancia contenciosa si el acreedor llega a aceptar la propuesta del deudor.

Adicionalmente, el párrafo en estudio debería de contener otro parámetro acerca del momento para realizar la solicitud, del texto únicamente se desprende que: *“deberá de realizarse dentro de los treinta días siguientes a que se hayan manifestado los sucesos extraordinarios”*, situación que consideramos confusa, en virtud de que el deudor posiblemente comenzó a sentir los estragos de los acontecimientos una vez que estos se prolongaron en el tiempo, tal es el caso de la pandemia causada por el virus Covid-19.

Cabe confesar que, tuvimos acceso a varios expedientes judiciales de los cuales se decidió elegir a los tres asuntos que nos parecieron idóneos; resulta ser que en sólo uno de ellos se llevó a cabo el procedimiento conciliatorio para solicitar la Teoría de la Imprevisión previsto por el artículo 1,796 Bis y en los otros dos se omitió de plano; resultando fructífera la cuestión en donde fue llevada a cabo el procedimiento conciliatorio; como se verá a continuación, el Juzgador resolvió a favor del litigante que se acercó con su acreedor y llegó a un convenio; a través de la petición que se analiza, el deudor demostrará

su buena fe de brindarle el mejor tratamiento al contrato de arrendamiento en razón de evitarse y de no causarle algún perjuicio económico a su acreedor.

Pasamos a desarrollar las siguientes tres controversias judiciales a las cuales tuvimos acceso y posteriormente a manifestar nuestra crítica acerca de ellos:

1.1. En el primer asunto, una inmobiliaria a través de la vía de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario demandó a su arrendatario el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

- Rescisión del contrato de arrendamiento inmobiliario.
- Desocupación y entrega del inmueble.
- Pago de las rentas vencidas y no pagadas hasta lo total desocupación y entrega del inmueble.

1.2. Una vez admitida la demanda se corrió traslado a la demandada y se le emplazó a juicio al demandado, por lo que éste procedió a dar contestación a la demanda instaurada en contra suya oponiendo las excepciones y defensas que a su derecho convinieron, interponiendo demanda reconvenzional en donde demandó las siguientes prestaciones:

- Nulidad absoluta de algunas cláusulas del contrato
- *Reducción en un cincuenta por ciento o en su defecto, la reducción que su Señoría considerará procedente, respecto del importe establecido por concepto de pago de las rentas.*

1.3. Se admitió la demanda reconvenzional, para lo que en tiempo y forma el demandado reconvenzional dio contestación, haciendo valer las excepciones y defensas que considero viables.

1.4. Una vez seguida la secuela procesal, la audiencia fue declarada abierta, se desahogaron las pruebas ofrecidas por las partes y se citó para oír la resolución que en derecho correspondiera, para lo que el Juez resolvió de la siguiente manera:

- Declaró la procedencia de la vía.
- Rescindió el contrato de arrendamiento.
- Condenó al arrendatario a desocupar y entregar el inmueble al arrendador.

- Condenó al demandado al pago de rentas vencidas y no pagadas, asimismo a las rentas que se siguieran acumulado hasta la entrega y desocupación del inmueble.
- Condenó al demandado al pago de los servicios de agua y energía eléctrica que adeudaba y los que se siguieran generando.

1.5. En vista de cómo se resolvió la controversia anterior, es necesario manifestar la siguiente crítica:

- Para solicitar la aplicabilidad de la Teoría de la Imprevisión, es necesario llevar a cabo el procedimiento conciliatorio previsto en el primer párrafo del artículo 1,796 del Código Civil; situación que no aconteció, porque de las constancias que obraban en el expediente, no se apreciaba que el arrendatario hubiera solicitado al arrendador la modificación o rescisión del contrato; como manifestamos en distintas ocasiones, la petición del deudor al acreedor, es el medio por el cual el afectado tratará de llegar a una avenencia con el acreedor, sin la necesidad de llegar a una contienda judicial.
- Adicionalmente, una de las excepciones para que el Juez no declare procedente la solicitud para la aplicar la imprevisión al contrato, es que el deudor se encuentre en mora, supuesto que se encontraba actualizado, en vista de que el arrendatario no se encontraba al corriente en el pago de sus rentas, para lo cual, inferimos que de manera dolosa, éste quería librarse del cumplimiento de sus obligaciones; por tal razón, el Juzgador declaró la rescisión del contrato de arrendamiento y por supuesto que era imposible otorgarle al arrendatario la protección que brinda la Teoría de la Imprevisión.
- Por último, si bien el arrendatario manifestó que por culpa de la emergencia sanitaria no había podido operar con normalidad su negocio, su dicho quedó desvirtuado al conocer que el giro del local comercial era una “pollería”, resultando que la actividad jamás tuvo prohibiciones para operar, siendo que la venta de su producto es de alimento para el consumo humano; en vista de lo anterior, el arrendatario no demostró la afectación directa que

supuestamente él manifestaba le había traído como consecuencia la reducción en sus ingresos económicos; el arrendatario de manera dolosa no quería cumplir con su obligación de pago por el otorgamiento del uso de la cosa arrendada.

2.1. En el segundo asunto del cual tuvimos conocimiento, una inmobiliaria por medio de la vía de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario demandó a una empresa dedicada a centros de ejercitación (gimnasios) las siguientes prestaciones:

- *Cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento.*
- El pago de rentas vencidas y no pagadas, así como cada una de las rentas que se generen hasta la total desocupación y entrega del inmueble arrendado.
- El pago de daños generados al local comercial.

2.2. Una vez que se admitió la demanda, se corrió traslado y emplazó a juicio a los codemandados, dando contestación a la demanda en tiempo y forma, promoviendo demanda reconvencional, solicitando las siguientes prestaciones:

- *Rescisión del contrato de arrendamiento por haberse actualizado lo dispuesto por el artículo 2,431 del Código Civil para esta Ciudad.*
- *Exoneración del pago de rentas y cuotas de mantenimiento devengadas durante el tiempo en que duro el impedimento por caso fortuito y fuerza mayor.*
- *Devolución del depósito en garantía,*
- *Tener por válida la devolución y consignación del inmueble.*
- El pago de gastos y costas.

2.3. Cabe aclarar que, el actor reconvencional en su escrito de demanda presentó sobre cerrado que decía contener las llaves del inmueble; por tanto, el Juez que tocó conocer del asunto admitió a trámite la demanda, emplazando al demandado reconvencional, dándole vista respecto de la consignación de llaves. Una vez que el demandado reconvencional dio contestación a la demanda, se opuso a la consignación de llaves; por lo que una vez que fue llevada a cabo la

audiencia y desahogadas las probanzas ofrecidas, Usía citó a las partes para oír la sentencia, resolviendo el asunto de la siguiente manera:

- Declaró la procedencia de la vía.
- *Rescindió el contrato de arrendamiento inmobiliario, por haberse actualizado el supuesto previsto en el artículo 2,431 del Código Civil, consistente en que no se causaron rentas por haber operado la imposibilidad de la arrendataria de poder usar y disponer de la localidad arrendada para los fines convenidos.*
- Declaró válida la consignación de llaves realizada por los arrendatarios, desde la fecha que ésta fue realizada, poniendo a disposición del arrendador las llaves del inmueble para que en compañía del Actuario adscrito al Juzgado se constituyeran en el inmueble y se le pusiera en posesión del mismo.
- *Condenó al actor en lo principal a devolver el depósito en garantía, una vez que el arrendatario demostrará al Juzgador encontrarse al corriente en el pago de las cuotas del mantenimiento del inmueble, así como encontrarse al día con el pago de servicios y suministros que haya contratado.*

2.4. En vista de las constancias que integraron el expediente, el asunto anterior nos pareció peculiar, por las siguientes razones:

- En éste asunto se demuestra que *el arrendador también puede ser peticionario de la teoría de la imprevisión*; el contrato de arrendamiento al ser de carácter bilateral, oneroso y conmutativo, otorga derechos y obligaciones recíprocas a las partes, es decir, arrendador y arrendatario son acreedores y deudores de manera recíproca, por ende, la afectación económica la puede resentir cualquier contratante; si verdaderamente el arrendador hubiese deseado dar cumplimiento al contrato de la manera que las circunstancias que prevalecían en tal momento lo permitieran, lo correcto es que el arrendador hubiere otorgado en cualquier momento una serie de propuestas al arrendatario para que de este modo se intentará cumplimentar el contrato.

- En el presente hubo una confrontación entre la acción de cumplimiento de contrato y los presupuestos del artículo 2,431 que son casos fortuitos y/o de fuerza mayor; lo anterior en virtud de que, mientras el arrendador solicitó el cumplimiento del contrato, el arrendatario solicitó al Juez la rescisión del contrato de arrendamiento, exonerándolos de su obligación de pago por el tiempo que no hayan podido usar el inmueble, es decir, existe un incumplimiento sin responsabilidad para el arrendatario; resultando favorable la petición del segundo, como se desprende del expediente que tuvimos a la vista, el arrendador no satisfizo el procedimiento conciliatorio y lamentablemente no ofreció propuesta alguna durante el proceso al arrendatario con la cual se pudiera cumplir el contrato, por ende, al ver que no podía usar el inmueble y ante la incertidumbre de duración del impedimento, solicitó al Juez rescindiera el contrato sin imputarle responsabilidad alguna.
- En relación a la *devolución al arrendatario del depósito en garantía*, nos pareció sumamente acertado que el Juez haya declarado la procedencia de su petición, siempre y cuando el arrendatario demostrará al Juez que el inmueble se encuentra en estado óptimo, es decir, sólo con el desgaste natural que su debido uso o el paso del tiempo le pudiera dar, además de solicitarle que demostrará se encontrará al corriente en el pago de las cuotas de mantenimiento y de los servicios y suministros que haya contratado; si bien el arrendatario no pudo disponer de la cosa por dos o más meses para ejercer su giro comercial que es el de “gimnasio”, independientemente de que su clientela no pudiera ingresar a las instalaciones, como se mencionó en la parte en donde se estudiaron las obligaciones del arrendador y arrendatario, éste último cuenta con la obligación de cuidar y mantener el inmueble en el mejor estado posible, situación por la cual resaltamos la resolución del Juzgador.

3.1. El último de los asuntos de los que tuvimos conocimiento, versa en una Controversia En Materia De Arrendamiento Inmobiliario en donde el arrendador demandó y solicitó al Juez el cumplimiento de las siguientes prestaciones:

- Rescisión del contrato de arrendamiento.
- Desocupación y entrega del inmueble arrendado.
- El pago de las rentas incumplidas y las que se sigan generando hasta la total entrega y desocupación del inmueble, más intereses moratorios, así como el pago de servicios contratados.

3.2. Una vez que la demanda fue admitida se ordenó correr traslado y emplazar al demandado, quien en su oportunidad de manera oportuna dio contestación a la demanda oponiendo excepciones y defensas que estimó conducentes, además de interponer demanda reconvenicional en donde solicitó al Juez las siguientes prestaciones:

- *Cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento.*
- *Formalización por escrito ante la presencia judicial del convenio verbal celebrado entre los contratantes, en donde se pactó con el arrendador una disminución del precio total del pago mensual del arrendamiento, hasta en tanto se restableciera la nueva normalidad o se permita nuevamente la apertura de los restaurantes bares.*

3.3. Admitida la demanda reconvenicional el arrendador dio contestación a ésta, oponiendo sus excepciones y defensas que estimó convenientes; para lo cual, una vez abierta la audiencia, se desahogaron las pruebas ofrecidas, el Juez ordenó se citara a las partes a escuchar sentencia definitiva, misma que concluyó en los siguientes puntos:

- Se declaró la procedencia de la vía.
- *Se condenó al actor en lo principal al cumplimiento del contrato de arrendamiento y al cumplimiento del convenio verbal celebrado por las partes, con el cual modificaron y acordaron la disminución del precio de las rentas mientras se normalizará la situación emanada por la emergencia sanitaria o en su caso hasta que el arrendatario pudiera usar el bien con normalidad.*

- Se absolvió a los demandados en lo principal del pago de las rentas incumplidas y las que se sigan generando hasta la total entrega y desocupación del inmueble, así como del pago de los intereses moratorios y del pago de servicios contratados.

3.4.A manera de conclusión de este tercer y último caso, pasamos a ofrecer la siguiente crítica:

- El arrendatario acreditó su acción al demostrar la existencia del convenio verbal celebrado con su arrendador en donde se modificó la forma de satisfacer el pago de la renta; si bien no lo hizo como lo prevé el artículo 1,796 Bis del Código Civil demostró la existencia de dicho convenio con los medios probatorios que estimó conducentes.
- Para acreditar la procedencia de su acción el arrendatario demostró al Juez que se encontraba al corriente del pago de sus rentas.
- Uno de los aspectos más importantes versa en que el arrendatario demostró al Juzgador la afectación económica en la que se encontraba al no poder abrir al público su comercio, en vista de que el giro al que se dedica si bien es lícito, era imposible llevarlo a cabo porque la venta de bebidas alcohólicas se encontraba en el supuesto de no ser una actividad esencial.
- En vista de lo mencionado con antelación, el Juez declaró la procedencia de la acción intentada por el arrendatario, condenado al arrendador al cumplimiento forzoso del contrato de arrendamiento y al cumplimiento del acuerdo verbal que había realizado con el arrendatario, de donde se desprende que en vista de que hubo una reducción a la cantidad de pago de la renta, es evidente que se usó la Teoría de la Imprevisión para recobrar el equilibrio entre las prestaciones de los contratantes.

Como se desprende de cada una de las controversias manifestadas con antelación, en sólo una de ellas se llevó a cabo el procedimiento conciliatorio; dicho acto fue el elemento diferenciador para lograr recobrar el equilibrio entre las prestaciones de los contratantes; por otro lado, en las dos controversias restantes, en las constancias no se apreciaba que hubiese existido un acercamiento previo por ninguna de las partes, por eso cada uno actuó protegiendo sus intereses, con la finalidad de rescindir el contrato y no darle el trámite

adecuado para que siguiera surtiendo sus efectos recobrando el equilibrio entre las partes; aunque también es importante resaltar que la conciliación que se llevó a cabo en el último de los asuntos expuestos no cumplió con la forma prevista por el artículo 1,796 Bis del Código Civil.

Independientemente de lo mencionado con antelación, manifestamos que tuvimos conocimiento de una resolución dictada en Barcelona, España,¹⁸² derivada de una Controversia En Materia De Arrendamiento Inmobiliario en donde el arrendatario solicitó al arrendador la modificación del contrato de arrendamiento en relación de un inmueble del cual se acordó que el arrendatario lo destinaria para alojamiento turístico, pero como consecuencia de la pandemia global y en vista de que en dicho país también hubo suspensión de actividades no esenciales, el arrendatario vio disminuidos sus ingresos, teniendo problemas para poder satisfacer el precio de la renta en tiempo y forma, para lo cual procedió de la siguiente manera:

- A través de una petición el arrendatario solicitó a su arrendador la modificación del contrato, siendo la respuesta de éste ofrecerle al arrendatario sólo una moratoria del pago de la renta.
- Insistente el arrendatario presentó una nueva propuesta a su acreedor en donde adjuntó documentos con los cuales acreditaba que sus ganancias se habían visto disminuidas por circunstancias ajenas a su voluntad y que le eran extraordinarias a los contratantes; la propuesta versaba en una reducción del cincuenta por ciento del precio de la renta desde el mes de abril del año dos mil veinte, hasta el día treinta y uno de marzo del año dos mil veintiuno fecha de vencimiento natural del contrato.
- Ante la negativa del acreedor de llegar a una sana composición, el arrendatario demandó al arrendador, solicitando al Juez la reducción del cincuenta por ciento del pago de renta.

182

Diariolaley [en línea], <<https://diariolaley.laleynext.es/content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbH1CjUwMDCzMDQyNzRXK0stKs7Mz7Mty0xPzStJBfEz0ypd8pNDKgtSbdMSc4pT1TKLHQsKivLLUINsjOyMDA0MjYwMTYwsAEIIQ69MAAAAWKE>>, [consulta: 10 de marzo: 2022].

- Cabe aclarar que en la contestación de demanda por parte del arrendador, éste manifestó que el gobierno expidió con anterioridad a la demanda un decreto en el cual había regulado cuestiones inherentes en materia de arrendamiento inmobiliario; situación que con posterioridad el Juez desestimó, manifestando que, no todas las controversias se pueden sujetar a la ley de emergencia, en virtud de que no todos los casos se adecuan al caso concreto; en el arrendamiento en estudio, el Juez estimó que se le podía dar una solución que regresara el equilibrio a las obligaciones de ambas partes.
- Resultando que el fallo favoreció al arrendatario en vista de que acreditó al Juez que conoció del asunto que: 1. Existían circunstancias extraordinarias e imprevisibles; 2. Dichas circunstancias alteraban la base del negocio, volviendo excesivamente oneroso el cumplimiento para una de las partes; 3. *Que el perjudicado haya intentado renegociar las cláusulas de contrato y que no se haya logrado*; 4. Que la solución que se persiga sea modificar el contrato o darlo por concluido, de forma que las pérdidas y ganancias que se deriven del cambio se distribuyan equitativamente entre los contratantes.
- Por ende, el Juez declaró procedente la reducción de hasta el cincuenta por ciento del pago de la renta, por el período de tiempo que el arrendatario solicitó; concluyendo el Juez que, en vista de que el arrendatario estaba viendo disminuidas sus ganancias de forma significativa, resultaba equitativo que el arrendador disminuyera su ingreso por concepto de pago de renta.

En vista de lo manifestado en este último asunto, el cual fue sustanciado en Barcelona, España, de los cuatro elementos que se mencionaron, en el penúltimo punto consideramos fundamental que el perjudicado económicamente haya tenido la intención de renegociar el contrato, situación que delata la buena fe del contratante perjudicado de tratar de otorgar el mejor trámite al contrato.

Sin perder de vista lo anterior, con fundamento en el artículo 20 del Código Civil para esta ciudad se enuncia que cuando exista conflictos de derechos, a falta de ley expresa que sea aplicable, la controversia se decidirá a favor de quien trate de evitarse perjuicios y no a

favor de quien pretende obtener un lucro; asimismo el citado precepto legal en su segunda parte señala que, si el conflicto fuere entre derechos iguales o de la misma especie, se decidirá observado la mayor igualdad posible entre los interesados.

Con relación a la controversia judicial a la que tuvimos acceso y de la cual se puede observar que hubo aplicación de la Teoría de la Imprevisión, así como de ésta última contienda que fue llevada a cabo en España; como lo hemos manifestado en ya múltiples ocasiones, la petición prevista por el Código Civil en su artículo 1,796- Bis no tiene otra finalidad más que la de evitar una disputa ante el Juez, promoviendo que los contratantes solucionen sus diferencias antes de la etapa judicial, por lo cual como se puede ver en el asunto español y con fundamento en el numeral citado en el párrafo anterior, la buena fe queda resaltada con aquel contratante que teniendo un conflicto, trata de evitar la controversia judicial a través de la conciliación.

Como manifestamos con antelación, en el tercer asunto expuesto, el afectado se acercó a negociar con su acreedor una nueva manera de satisfacer su obligación de pago, pero no es dable pasar por alto que el afectado no cumplió con la forma prevista por el artículo 1,796 del Código Civil; por otro lado, la resolución dictada por el Tribunal Español, se puede apreciar que el actor simplemente se acercó con el demandado a través de los medios que tenía a su alcance para tratar de renegociar el contrato, en vista que del texto de la sentencia no se apreciaba referencia sobre algún artículo en específico que ordenará interpelar al acreedor a llegar a una sana composición, inferimos que el deudor trató de buena fe lograr que el contrato siguiera surtiendo sus efectos y ante la negativa de su acreedor, adjunto a su demanda todos los intentos de conciliación que realizó como medios probatorios, para de ésta manera acreditar al Juez su buena voluntad.

Caso contrario, en los dos primeros asuntos a los que referimos, se puede apreciar en las constancias que obraban en autos que, no existe algún acercamiento entre las partes para llegar a un convenio, pero esto no evidencia que efectivamente las partes no hayan intentado llegar a una sana composición antes de la etapa judicial, tal vez simplemente no lograron llevarlo a cabo y optaron que el Juez decidiera el destino del contrato; por lo que a manera de conclusión, en vista de que los contratantes en cualquier momento pueden llegar a un convenio, sea antes de la etapa judicial, durante el litigio o es más, ya en ejecución de

sentencia, es viable que, en materia de arrendamiento inmobiliario el llevar a cabo el procedimiento conciliatorio previsto por el artículo 1,796 Bis del Código Civil se deje a discrecionalidad del afectado, en vista y como se ha mencionado, el llegar a una sana composición, se puede lograr en cualquier etapa del proceso.

Ahora bien, toca el turno de conocer las múltiples formas de realizar la notificación de solicitud de modificación al contrato, si a través de la vía Judicial o extrajudicial, por la actualidad de la pandemia que estamos atravesando, es bien sabido que, tanto instituciones públicas como privadas por las cuales se suelen realizar ese tipo de notificaciones se mantuvieron cerradas con la finalidad de evitar la propagación del virus y así impedir contagios; por otro lado, resaltamos la tercer controversia descrita con antelación, en donde el afectado simplemente llegó a un acuerdo verbal con su acreedor, razón por la cual durante el procedimiento se vio en la necesidad de demostrar con los medios probatorios que tenía a su alcance la existencia de dicho convenio; por ende se procede a realizar un estudio acerca de las formas en que puede ser llevada a cabo la notificación.

3.5.3.1.1 Judicial.

La instancia Judicial para notificar la solicitud ante el acreedor sólo podrá llevarse a cabo si el Poder Judicial de la Ciudad de México se encuentra en funciones; en consecuencia, la interpelación judicial para notificar al acreedor y hacer de su conocimiento la solicitud mediante la cual se pretende modificar el contrato o darlo por concluido, son las “Diligencias de Jurisdicción Voluntaria”, las cuales son:

[...]las actuaciones practicadas por la autoridad judicial a solicitud de persona interesada, ya sea porque esta última motu proprio considere necesaria la intervención del Tribunal (atípicas) o cuando la ley así lo exige para que ésta verifique la existencia o el cumplimiento de ciertos hechos o actos y, una vez satisfechos, produzcan el resultado previsto por la hipótesis normativa (típicas), sin que el juez ejercite su facultad jurisdiccional debido a que no se plantea controversia alguna.¹⁸³

¹⁸³ CONTRERAS VACA, Francisco José, *Derecho procesal civil teoría y clínica*, 2º ed., México, Oxford University Press, 2011, p. 554.

Las diligencias en comento se encuentran previstas en el Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad en su artículo 893.

Una vez satisfecho el objeto de la Jurisdicción Voluntaria el cual es notificar al acreedor la solicitud de modificación del contrato propuesta por el deudor, éste contará con un nuevo término de treinta días para manifestar su aprobación o desacuerdo con la solicitud propuesta por el deudor.

Como se desprende del párrafo anterior, las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria no son un procedimiento contencioso, no existe aún controversia entre las partes, por tanto, éste medio se adecua perfectamente a lo dispuesto por el Código Civil; quedando únicamente pendiente la respuesta del acreedor a la solicitud del deudor, la cual deberá de acontecer dentro de los treinta días siguientes.

3.5.3.1.2 Extrajudicial.

Ante la posibilidad de que el Poder Judicial de la Ciudad de México se encuentre en suspensión de labores, puede que el afectado opte por sujetarse de otros medios para satisfacer lo previsto por el multicitado artículo 1,796 Bis y se dirija a una instancia extrajudicial.

El artículo 2,080 del Código Civil para la Ciudad de México dispone como requisitos para realizar una interpelación extrajudicial que ésta sea realizada por un Notario Público o bien ante dos testigos; situación que tienen como finalidad otorgar certeza y seguridad jurídica de que el interesado cumplió perfectamente con lo presupuestado por el artículo 1,796 Bis haciendo del conocimiento de su acreedor, su intención de modificar el contenido del contrato, una vez que han acontecido circunstancias extraordinarias que han perjudicado y por tanto han vuelto mayormente oneroso el cumplimiento de sus obligaciones.

Adicionalmente, el afectado podrá realizar la notificación a través de medios electrónicos, siempre y cuando su acreedor haga uso de ellos, sea a través de un correo electrónico o una aplicación de mensajería; lo manifestado tal y como se advirtió en el capítulo anterior de ésta investigación, específicamente cuando se estudiaron los medios

probatorios, como lo prevén los artículos 278 y 289 del Código de Procedimientos Civiles estos pueden ser cualquier cosa o documento, sin más limitaciones que las que estipula la ley y que no sean contrarias a la moral, por lo cual, si dicho medio produce convicción en el ánimo del Juzgador, no debe de haber problema alguno que la petición haya sido notificada vía electrónica, por lo cual el deudor tendrá que acreditar al Juzgador la realización de la notificación auxiliándose de la tecnología.

3.5.3.2 No suspensión de la obligación.

El segundo párrafo del numeral en estudio, contempla lo siguiente: *“La solicitud de modificación no confiere, por sí misma, al solicitante el derecho de suspender el cumplimiento del contrato”*.

El que el deudor no pueda suspender el cumplimiento del contrato en la etapa de la solicitud de modificación, es coherente, lo anterior se rige bajo el principio del artículo 1,797 que versa en lo siguiente: *“La validez y el cumplimiento de los contratos no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes.”*

La solicitud al ser una etapa prejudicial en la que aún no existe controversia, es notable que no se pueda dar el presupuesto de suspender el cumplimiento del contrato, en razón de que el Juez no ha oído a las partes, mucho menos ha analizado las pruebas que puedan ser ofertadas, con la finalidad de que el Juzgador las analice y así emita su resolución en favor o en contra de la modificación del contrato.

3.5.3.3 Intervención del juzgador.

Continuando con el análisis del artículo 1,796 Bis en su tercer párrafo considera lo siguiente:

En caso de falta de acuerdo entre las partes dentro de un término de treinta días a partir de la recepción de la solicitud, el solicitante tiene derecho a dirigirse al juez para que dirima la controversia. Dicha acción deberá presentarse dentro de los treinta días siguientes.

La primera parte del párrafo en estudio considera que, el acreedor cuenta con el término de treinta días para dar contestación a la propuesta del deudor; consecuentemente, si los contratantes no llegaron a una sana composición, el legislador dispuso de otros treinta días al solicitante para pedir al Juez dirima la controversia.

Independientemente de que el juicio de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario es un procedimiento especial, en donde los términos se encuentran considerablemente reducidos en comparación al juicio ordinario civil, el deudor afectado por los acontecimientos sobrevenidos y que es víctima de la excesiva onerosidad, no puede esperar hasta el momento en que el Juez dicte una resolución en la que adicionalmente su acreedor será quien decida acerca del tratamiento que se ejercerá al contrato; derivado de tal situación, consideramos oportuno proponer que en Controversias Materia De Arrendamientos Inmobiliario se otorgue al afectado la posibilidad de solicitar al Juez dentro del contenido del escrito inicial de demanda, la providencia precautoria que estime lo aliviará de la excesiva onerosidad de la cual es víctima y una vez que se haya agotado el procedimiento, en la sentencia definitiva sea el Juzgador quien declare el tratamiento que se le otorgará al contrato.

Continuando con la idea del párrafo anterior, es importante manifestar el significado de lo que son las providencias precautorias, resultando que ésta se puede definir como: “[...] *Jaquel instrumento que puede decretar el juzgador, a solicitud de las partes o de oficio para conservar la materia del litigio; así como para evitar un grave e irreparable daño a las mismas partes o a la sociedad con motivo de la tramitación del proceso*”.¹⁸⁴

Adicionalmente, el Diccionario panhispánico del español jurídico define a la medida cautelar del proceso civil de la siguiente manera: “*Medida adoptada judicialmente, antes o durante un proceso, con la finalidad de evitar los riesgos de la duración temporal del juicio en aras de preservar la efectividad de la sentencia que haya de recaer*”.¹⁸⁵

¹⁸⁴ Suprema Corte de Justicia de la Nación [en línea], <<https://sjf.scjn.gob.mx/SJFSem/Paginas/Reportes/ReporteDE.aspx?idius=43004&Tipo=3>> [consulta: 22 de marzo, 2022]

¹⁸⁵ REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario Panhispánico Del Español Jurídico [en línea], <<https://dpej.rae.es/lema/medida-cautelar-del-proceso-civil>>, [consulta: 27 de marzo, 2022].

Ahora bien, el Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México en su título quinto denominado “*Actos prejudiciales*”, específicamente en el capítulo sexto el cual abarca del artículo 235 al 254 regula las cuestiones inherentes a las “*Providencias precautorias*”.

Para pedir al Juez las medidas en estudio, de conformidad con el artículo 239 del ordenamiento adjetivo el solicitante deberá de acreditar el derecho que tiene para gestionar y la necesidad de la medida que necesita. Respecto a lo anterior, en las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario el afectado por acontecimientos extraordinarios que no fueron previstos o que siendo previstos resultaron insuperables, además de exhibir en su escrito inicial de demanda el contrato de arrendamiento inmobiliario, deberá de adjuntar a su demanda todo aquel medio probatorio con el cual acredite y demuestre que los acontecimientos volvieron inequitativas las obligaciones entre los contratantes, por tanto, dar cabal cumplimiento a ellas le podría causar un perjuicio económico irremediable.

Las providencias precautorias pueden ser decretadas como actos prejudiciales o como actos judiciales, resultando que las primeras: “*Se intentan antes de iniciar el proceso y tienen por objeto garantizar las resueltas del mismo*”;¹⁸⁶ y las segundas: “*Se intentan una vez iniciado el proceso y tienen la finalidad de garantizar la ejecución de la sentencia que se dicte o evitar se cause un daño de imposible reparación*”;¹⁸⁷ existe un tercer momento en el cual pueden ser solicitadas las providencias precautorias y éste es dentro del contenido del escrito inicial de demanda, al igual que en las dos anteriores tiene como finalidad garantizar la ejecución de la sentencia o concretamente en relación a la teoría de la imprevisión su objetivo es evitar que se cause un daño que sea irreparable al deudor.

El Código Procesal destaca que existen dos tipos de providencias, consistentes en el arraigo de personas y el secuestro de bienes. El arraigo de personas versa en: “[...]se limita el desplazamiento de la persona física ya que no debe de ausentarse del lugar del juicio sin dejar representante legítimo, suficientemente instruido y expensado para responder de las

¹⁸⁶ CONTRERAS VACA, Francisco José, *Derecho procesal civil teoría y clínica*, 2º ed., México, Oxford University Press, 2011, p. 325.

¹⁸⁷ *Idem*.

resueltas del juicio".¹⁸⁸ En tanto al secuestro de bienes o embargo precautorio, el maestro Rafael de Pina manifiesta lo siguiente:

*[...]intimación judicial hecha a un deudor para que se abstenga de realizar cualquier acto susceptible de producir la disminución de la garantía de un crédito debidamente especificado. El embargo constituye una limitación del derecho de propiedad (no la privación de ella) que afecta al derecho de disposición y que subsiste mientras no sea levantado por la autoridad judicial competente.*¹⁸⁹

En relación a los tipos de providencias y como se verá en los siguientes numerales, éstas no se limitan al arraigo de personas y al secuestro de bienes, dentro del contenido del Código Procesal se pueden observar otro tipo de medidas, las cuales tienen como finalidad preservar la efectividad de la sentencia.

1. Como se puede apreciar en el artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad, el legislador dispuso que en controversias en materia de arrendamiento inmobiliario cuando el arrendador demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora puede solicitar al Juez que la parte 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; lo anterior ante el temor del arrendador que el arrendatario evada su obligación de pago; por ende, la mencionada providencia precautoria tiene como finalidad el aseguramiento del pago de las pensiones rentísticas que el arrendatario adeuda a su arrendador.
2. Otro ejemplo, se encuentra en el artículo 262 del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México resultando que de dicho texto se desprende que, cuando se trate de demandas por controversias sobre bienes inmuebles, el Juez ordenará la anotación preventiva de la misma ante el Registro Público de la Propiedad de conformidad a las disposiciones aplicables del Código Civil para esta Ciudad, siempre que previamente el actor otorgue fianza suficiente para

¹⁸⁸ ARELLANO GARCÍA, Carlos, *Derecho procesal civil*, 12º ed., México, Porrúa, 2015, p. 115.

¹⁸⁹ *Ibidem*, p. 118

responder de los posibles daños y perjuicios que se causen al demandado, la que deberá de ser fijada al prudente arbitrio del Juez.

En la presente medida cautelar el legislador dispuso que para que ésta pueda ser efectuada, el peticionario debe de otorgar fianza suficiente para responder por los daños y perjuicios que se le puedan ocasionar al demandado, lo anterior en vista de que: “[...] la anotación registral de la demanda también coloca al inmueble en una posición de desventaja en el mercado inmobiliario, al quedar sometida la eficacia y el alcance de los derechos que se adquieran sobre el mismo, al resultado de un juicio que se encuentra en trámite; lo que permite afirmar que tal medida cautelar sí es susceptible de causar daños y perjuicios al propietario registral, en consecuencia la indicada anotación registral, como medida cautelar, sí exige la exhibición de garantía”.¹⁹⁰

3. En relación al juicio de divorcio sin expresión de causa, el artículo 255 en su fracción “X” del Código Civil el legislador dispuso que, la parte actora en el escrito inicial de demanda debe de incluir una propuesta de convenio en los términos que establece el artículo 267 del citado código, resultando que éste artículo dispone que el convenio debe de regular las consecuencias inherentes a la disolución del vínculo matrimonial, implicando a grandes rasgos que éstas constan en: guarda y custodia, régimen de visitas y alimentos, todos los anteriores dedicados al aseguramiento de los menores de edad procreados por los consortes; adicionalmente, designación del cónyuge que hará uso del domicilio conyugal; designación del cargo de quien administrará los bienes de la sociedad conyugal; así como la manera de compensación del cónyuge que se dedicó al cuidado de los menores y se empleó preponderantemente al cuidado del hogar. Consecuentemente y en vista del contenido de los numerales citados con antelación, el artículo 282 del mismo ordenamiento enuncia que desde que es presentada la demanda de divorcio y sólo mientras dure el juicio, se dictarán las medidas provisionales pertinentes; asimismo en los casos de divorcio en que no se llegue a concluir mediante convenio, las medidas subsistirán hasta en tanto se

¹⁹⁰ Tesis: I.15o.C.33 C (10a.), *Gaceta del Semanario Judicial de la Federación*, Décima Época, Reg. 2020162, Libro 67, Tomo VI, Junio de 2019, Pág. 5125.

dicte sentencia interlocutoria en el incidente que resuelva la situación jurídica de hijos y bienes, según corresponda, resolviendo dichas hipótesis en los apartados “A” y “B” del artículo en estudio; disponiendo de manera final en el numeral 283 las pautas que contendrá la sentencia de divorcio en relación a los hijos menores de edad.

En vista del procedimiento de juicio de divorcio sin expresión de causa, el legislador señala medidas provisionales tendientes al aseguramiento y protección de los hijos menores de edad, así como del cónyuge que se dedicaba al cuidado de los hijos y del hogar y por último a la protección de los bienes que integren la sociedad conyugal; lo anterior con la finalidad de evitar que durante el trámite del juicio alguno de los cónyuges evada su responsabilidad hacia con sus dependientes económicos o disponga de manera indebida de los bienes que conformen la sociedad conyugal; en relación a las providencias precautorias y a los alimentos, el jurista Francesco Carnelutti menciona lo siguiente: *“Hemos visto que el proceso cautelar opera a fin de que no se altere en ocasión de la duración del proceso el equilibrio inicial entre las partes: el caso límite es el de un proceso de alimentos a lo largo del cual la parte que los pide, mientras espera que el proceso se desarrolle, corre el riesgo de morir de hambre”*.¹⁹¹

4. Otro supuesto en donde se advierte que hay medidas de aseguramiento es en el “Juicio hipotecario”, el artículo 470 y de manera reiterativa el 479 del Código de Procedimientos Civiles ordenan la anotación de la demanda en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio lo anterior con la finalidad de evitar que el deudor realice algún acto inusual en el inmueble hipotecado.
5. Otro ejemplo de medida cautelar se puede observar en los juicios sucesorios, específicamente en los artículos 769, 770 y 771 del Código adjetivo, estos disponen que una vez que el Tribunal tenga conocimiento de la muerte de una persona dictará con audiencia del Ministerio Público mientras no se presenten los interesados las providencias necesarias para asegurar los bienes y si el difunto no era conocido o estaba de transeúnte en el lugar o si hay menores interesados o peligro de que se oculten o dilapiden bienes.

¹⁹¹ CARNELUTTI, op. cit., p. 242.

Las providencias manifestadas en el párrafo anterior constan en: reunir los papeles del difunto que cerrados y sellados se depositarán en el secreto del Juzgado; ordenar a la administración de correos que le remita la correspondencia destinada al autor de la sucesión, con la cual hará lo mismo que con los demás papeles; por último, depositará el dinero y alhajas en el establecimiento autorizado por la ley, debiendo asistir el Ministerio Público a la diligencia de aseguramiento de bienes.

Una vez transcurridos diez días a la muerte del autor de la sucesión sin que se presente testamento o que en él no se encuentre nombrado albacea, o en el supuesto de que no exista denuncia del intestado, el Juez procederá a nombrar interventor.

Como se puede apreciar, las medidas precautorias otorgadas por el legislador en materia de juicios sucesorios versan en la conservación del patrimonio que era del de cujus, tratando de evitar que se realice mal manejo del él, es decir que lo escondan o que lo dilapiden.

6. Asimismo, el artículo 640 del Código procesal advierte que una vez que haya sido declarada la rebeldía del demandado o éste haya quebrantado el arraigo, el actor puede solicitar al Juez la retención de bienes muebles y el embargo de bienes inmuebles con la finalidad de asegurar el objeto del juicio.

Consecuentemente, el artículo 641 hace alusión a la forma que debe de ser realizada la retención de los bienes muebles, facultando al Juez para otorgar un término prudente para que garantice el manejo de los bienes como depositario y en caso de no realizarlo el Juez nombrará depositario a persona que tenga bienes raíces suficientes o afiance el manejo de la medida; posteriormente, el artículo 642 especifica el tratamiento que se debe de otorgar a los inmuebles embargados, siendo que dicho acto procesal deberá de ser inscrito en el Registro Público.

Que el legislador haya facultado al actor de solicitar el embargo de bienes al demandado mientras éste sea declarado rebelde, fue con el único afán de garantizar lo que podría ser una sentencia favorable para el actor, evitando que el demandado haga movimientos sospechosos con su patrimonio y así impida a cualquier costa el cumplimiento de sus obligaciones.

7. Por último, de manera conjunta hablaremos sobre lo dispuesto en los artículos 19 y 20 del Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad. El primero de los numerales citados otorga al poseedor de predio o derecho real sobre él, la acción para suspender la conclusión de una obra perjudicial a sus posesiones, su demolición o modificación, en su caso, y la restitución de las cosas al estado anterior a la obra nueva. Asimismo, la acción puede ser intentada por el vecino del lugar cuando la obra se construye en bienes de uso común. La parte final del artículo 19 dispone que el Juez que conozca del negocio mediante fianza que otorgue el actor para responder de los daños y perjuicios que se causen al demandado, ordenará la suspensión de la construcción hasta que el juicio se resuelva; asimismo, faculta al demandado de otorgar contrafianza para que la suspensión quede sin efectos, siendo que la contrafianza debe ser suficiente para restituir las cosas al estado que guardaban antes y pagar los daños y perjuicios que sobrevengan al actor, en el supuesto de que su acción sea declarada procedente.

En relación al artículo 20 del Código Adjetivo la acción de obra peligrosa se da al poseedor jurídico o derivado de una propiedad contigua o cercana, que pueda resentirse o padecer por la ruina o derrumbe de la obra, caída de un árbol u otro objeto análogo; y su finalidad es la de adoptar medidas urgentes para evitar los riesgos que ofrezca el mal estado de los objetos referidos; obtener la demolición total o parcial de la obra, o la destrucción del objeto peligroso. El juez que conozca del asunto podrá solicitar al actor otorgue fianza para responder de los daños y perjuicios que se causen al demandado, ordenar desde luego y sin esperar la sentencia, que el demandado suspenda la obra o realice las obras indispensables para evitar daños al actor.

Independientemente de que el Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad disponga dentro de su contenido un lugar en donde se regule de manera general las cuestiones relacionadas a las Providencias Precautorias, como manifestamos en cada uno de los ejemplos anteriores, existen supuestos que se salen de dichas reglas generales y el legislador dotó de facultades al Juzgador para que éste dispusiera de los medios idóneos con la finalidad de salvaguardar diferentes circunstancias dependiendo el caso en concreto,

por ende, es necesario recurrir a la advertencia que realiza el jurista italiano Francesco Carnelutti, quien menciona que con las providencias precautorias: “[...]se confiera al juez la potestad de emanar providencias cautelares, tanto de inhibición o de restitución como de anticipación, adaptándolas, según su prudente arbitrio, a los caracteres singulares de cada caso”;¹⁹² el autor manifiesta que al Juzgador se le debe de dotar para que dentro de sus facultades otorgue las medidas precautorias específicas a cualquier circunstancias.

Asimismo, se puede observar en cada uno de los ejemplos anteriores y en la propia regulación enunciada en el Código Adjetivo que, no se debe de confundir la pretensión que se quiere alcanzar en las providencias precautorias, con la pretensión que se pretende lograr en sentencia una vez que se haya concluido el litigio; en vista de que en la providencia o medida cautelar, lo que se busca es el aseguramiento de ciertas medidas, mientras que en juicio principal lo que se buscará será una sentencia que sea ejecutable a través de la garantía obtenida por el proceso cautelar; tal es el caso del segundo ejemplo que proporcionamos, mismo que se encuentra fundado en el numeral 262 del código citado en líneas anteriores, la disposición otorga la posibilidad de solicitar al Juez la inscripción de la demanda en el Registro Público cuando la controversia verse sobre bienes inmuebles, el objetivo de la anotación es meramente publicitario, es decir, radica en avisar a demás personas que tengan algún interés relacionado con el inmueble controvertido la existencia de un pleito, situación que debe de tener conexidad con la pretensión principal de la parte actora, misma que podría ser a manera de ejemplo que el demandado le brinde el otorgamiento y firma de la escritura al actor, es decir, formalicen ante Fedatario Público la compraventa que con antelación celebraron, resultando que con dicha anotación, la parte actora informa a terceros que existe un acto previo a cualquier otra transacción que el demandado intente realizar.

Por otra parte, existirá quien se oponga a las providencias precautorias, argumentando que en éstas no se ha otorgado la posibilidad al demandado de defenderse, por ende, recurrimos nuevamente al jurista italiano Francesco Carnelutti quien manifiesta lo siguiente: “Entre el pronto y el bien, el proceso de cognición y de ejecución aspiran al bien, mientras que el proceso cautelar se contenta con el pronto; ocurre que mientras

¹⁹² CARNELUTTI, op. cit., p. 234.

*aquellos apuntan a la certeza, éste se dirige a la probabilidad. El Juez, para disponer la medida cautelar debe de decidir; y decidir, como se ha observado, se resuelve en declarar certeza”.*¹⁹³ Precisamente el carácter de “pronto” al que se refiere el autor citado, es la característica primordial de las providencias precautorias, el aseguramiento de ciertas circunstancias para que se logre garantizar de esa manera que la sentencia definitiva logre ser ejecutada; si eligiéramos desde un principio el camino de la certeza dándole aviso al demandado de que se tomarán acciones en su contra con la finalidad de lograr un aseguramiento, probablemente éste podría realizar maniobras malintencionadas con el fin de perjudicar a su contraparte.

Ahora bien, respecto a la eficacia o ineficacia de la providencia precautoria, el destacado jurista italiano Giuseppe Chiovenda manifiesta lo siguiente: “[...]La acción aseguradora es, pues, en sí misma, una acción provisional; y esto comporta que se ejercite, por regla general, a cuenta y riesgo del actor, es decir, que éste, en caso de revocación o desistimiento, sea responsable de los daños causados por la resolución, tenga culpa o no.”¹⁹⁴

Continuando con la idea anterior, el artículo 247 del ordenamiento procesal para esta Ciudad enuncia como responsable de toda providencia precautoria a todo el que la pida, por ende, correrán por su cuenta los daños y perjuicios que ocasione. En párrafos anteriores señalamos algunos ejemplos de providencias precautorias que se encuentran reguladas por el Código de Procedimientos Civiles, así como las señaladas en el capítulo de providencias precautorias, concretamente en los artículos 241 y 244; así como algunas otras que se encuentran en los artículos 19, 20 y 262; resultando que en cada una de ellas el legislador dispuso que el peticionario de la providencia otorgará fianza suficiente a satisfacción del Juez para garantizar los posibles daños y perjuicios que se pudieren ocasionar al demandado.

En relación a la duración de la providencia precautoria, la doctrina italiana manifiesta lo siguiente:

¹⁹³ *Ibidem*, p. 243.

¹⁹⁴ CHIOVENDA, op. cit., p. 114.

*“Si, después del pronunciamiento de una decisión ejecutiva, el proceso prosigue en impugnación, no hay razón constante para considerar que la razón de la cautela esté agotada; al contrario y en el terreno de los principios, es razonable pensar que persiste e incluso se agrave la necesidad de reaccionar ante la duración del proceso y, por eso, no desaparezca la utilidad de la medida cautelar”.*¹⁹⁵

Como era contemplado por la doctrina italiana, en el supuesto de que el afectado una vez que se haya dictado sentencia definitiva se inconformara contra la resolución a través de cualquiera de los recursos previstos por el Código, la providencia debe de continuar, porque precisamente el aseguramiento para lograr el cometido de la sentencia no se ha logrado.

Prosiguiendo con el párrafo anterior, el capítulo del Código de Procedimientos relativo a las providencias precautorias considera que en la ejecución de éstas no se admite excepción alguna; resultando que la única forma de revocar las medidas es cuando el actor no cumple con lo presupuestado en el artículo 250 del multicitado Código Procesal, por supuesto una vez que el demandado se lo haya solicitado al Juez; por tal situación, concordamos con las manifestaciones de la doctrina italiana, en virtud de que la providencia debe de subsistir hasta que se dicte sentencia definitiva favorable al peticionario y ésta quede firme y que la misma providencia haya cumplido con su objeto; o en su defecto, la pretensión del actor haya sido declarada improcedente y sea condenado al pago de daños y perjuicios que haya ocasionado al demandado y por supuesto, la medida deberá de ser revocada.

A manera de conclusión sobre las providencias precautorias o medidas cautelares y en conjunción con la teoría de la imprevisión, traemos a colación lo manifestado por el jurista italiano Francesco Carnelutti: “[...]el proceso cautelar, como se ha visto, no puede hacer otra cosa que tratar de eliminar la desigualdad derivada de la duración del proceso, de manera que, en la mejor de las hipótesis, todo lo que él puede obtener es que las fuerzas de las partes, las cuales mueven la acción recíproca, queden equilibradas”;¹⁹⁶ lo manifestado por el citado autor, versa en la igualdad de circunstancias y oportunidades con las que cuentan las partes para exigir del otro el cumplimiento de sus obligaciones; equilibrio que puede ser trastornado derivado de malos manejos por parte del demandado (ausentarse,

¹⁹⁵ CARNELUTTI, op. cit., p. 246.

¹⁹⁶ *Ibidem*, p. 242.

dilapidar u ocultar los bienes) o simplemente, por lo largo que puede resultar una controversia judicial; por ende, en vista de que la Teoría de la Imprevisión radica en devolver el equilibrio a los contratos cuando estos se han visto afectados por acontecimientos extraordinarios que resultan imprevisibles o que siendo previsibles son insuperables, trayendo como consecuencia el incumplimiento involuntario de las obligaciones por alguno de los contratantes o que éstas se vuelvan tan onerosas que de satisfacerlas de forma oportuna el deudor se estaría condenando a la ruina económica, inferimos que es necesario facultar al Juzgador para que, tratándose de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario cuando el deudor se encuentre afectado por alguno de los acontecimientos citados en líneas anteriores, siempre y cuando lo solicite en su escrito inicial de demanda, éste pueda optar por cualquiera de las siguientes medidas con la finalidad de aliviar su infortunio:

1. Suspensión del cumplimiento de la obligación.
2. Reducción o aumento en el pago de rentas.
3. Modificación de la forma del pago de la renta.
4. Plazo de gracia.
5. Compensación.
6. No aplicación de la cláusula penal.
7. Resolución del contrato.
8. Otras.

Procedemos a explicar la razón de cada una de ellas.

Suspensión del cumplimiento de la obligación, no se debe estar solamente a lo previsto por los artículos 2,431 y 2,432 referentes a la privación del uso o goce del bien, éste supuesto es una excusa inimputable al arrendatario, es decir, el incumplimiento es su obligación de pago no lo hace incurrir en mora; por otra parte, consideramos que exista la posibilidad de que por algún supuesto de caso fortuito o fuerza mayor, alguno de los contratantes se vea en la necesidad de solicitar al Juez que de manera precautoria suspenda la obligación afectada hasta que el propio Juez determine el momento en que nuevamente debe de ser satisfecha.

Reducción o aumento en el pago de rentas, como lo hemos manifestado con antelación, en el contrato de arrendamiento inmobiliario los derechos y obligaciones de los contratantes son recíprocos y existe una estrecha interdependencia; si la obligación de alguno de ellos se ve afectada, es evidente que la contraprestación del otro también resentirá un cambio, por dicha razón, manifestamos que tanto el arrendatario cuando resiente excesiva onerosidad pueda solicitar la reducción al pago de sus rentas, el arrendador cuando por causas ajenas a la voluntad de los contratantes el precio del arrendamiento se vea por debajo de lo que en derecho correspondería, provocando que éste se encuentre en una desventaja económica; cualquiera de los contratantes, es decir, el afectado tenga la facultad de solicitar al Juzgador ya sea el aumento o disminución del pago de las rentas.

Modificación de la forma del pago de la renta, independientemente de lo dispuesto por el artículo 2,430 del Código Civil para esta ciudad, ante la escasez de los frutos y si estos venían experimentando un alza inusual en su precio, el arrendatario contará con la facultad de acudir ante el Juzgador a sugerir una nueva manera de satisfacer su obligación de pago.

Plazo de gracia, el contratante que no pueda cumplir con lo establecido en el contrato en el tiempo que se pactó debido a acontecimientos ajenos a las partes, el afectado contará con la posibilidad de pedir al Juez que le otorgue un período extraordinario para satisfacer sus obligaciones.

Compensación, aquel contratante que ha sido víctima de la excesiva onerosidad y ha satisfecho sus obligaciones de manera desproporcional con su acreedor, cuenta con la facultad de solicitar al Juez que ése excedente sea tomado en cuenta al momento de satisfacer obligaciones futuras.

No aplicación de la cláusula penal, cuando por algún evento ajeno a la voluntad de las partes se incurre en un incumplimiento de las obligaciones, el afectado podrá solicitar al Juez que no le sea aplicada la penalización estipulada en el acuerdo de voluntades, debiendo el afectado proponer la manera de satisfacer dicha obligación.

Resolución del contrato, como excepción a continuar con el contrato está opción sólo se actualiza cuando el afectado concluye que no hay forma de restablecer el equilibrio en el contrato y que de tratar de recobrar el equilibrio lo llevaría a la ruina económica, por ende, decide solicitar al Juez la resolución del contrato, es decir, darlo por concluido de manera anticipada.

Otros, ante la infinidad de acontecimientos extraordinarios que puede que acontezca y que las necesidades de los contratantes nunca son las mismas, reiteramos lo manifestado por la doctrina italiana respecto a las providencias precautorias, es necesario que al Juzgador se le faculte para dictar toda aquella medida que vaya encaminada a combatir el infortunio del contratante que trate de regresar el equilibrio entre las obligaciones de las partes; por tal razón, una vez que el afectado haya manifestado al Juzgador cada una de las circunstancias de modo, tiempo y lugar, así como exhibido los medios probatorios con los que acredita que los acontecimientos extraordinarios le están causando un perjuicio económico o que simplemente lo hicieron caer en un incumplimiento de sus obligaciones de manera inimputable, una vez que el Juez haya analizado las circunstancias y si la providencia precautoria no se encuentra entre las sugeridas con antelación, es razonable que si el Juez considera que efectivamente la propuesta del actor aliviará su situación, ésta debe de ser otorgada, destacando que el catálogo que propusimos con antelación es meramente enunciativo y no limitativo.

En vista de la anterior, una vez que en el escrito inicial de demanda o en la demanda reconventional se haya petitionado algún tipo de medida cautelar, el Juez en el auto admisorio deberá de pronunciarse al respecto declarándola procedente o improcedente.

3.5.3.3.1 Consecuencias de la procedencia de la pretensión.

Prosiguiendo con el estudio del artículo 1,796 Bis la parte final estipula lo siguiente:

Si se determina la procedencia de la acción por ocurrir los acontecimientos a que se refiere el artículo anterior, la parte demandada podrá escoger entre:

- I) *La modificación de las obligaciones con el fin de restablecer el equilibrio original del contrato según lo determine el juez,*
- II) *La resolución del contrato en los términos del siguiente artículo.*

Como se aprecia, en el Juicio ordinario una vez que el Juez haya declarado la procedencia de la pretensión intentada por la parte actora, por determinar que los acontecimientos extraordinarios han generado que las obligaciones de ésta son mayormente onerosas, otorga al demandado la posibilidad de elegir entre la modificación en las obligaciones del contrato o la resolución del mismo.

Ahora bien, en la definición que proporcionamos acerca de lo que es la Teoría de la Imprevisión, dispusimos que el perjudicado cuenta con la facultad de peticionar al Juez dos cosas: modificación del contrato y la resolución del contrato.

En virtud de la facultad que se le otorga al demandado de elegir entre la continuación del contrato (modificación) y la resolución del mismo, inferimos que dicha facultad otorgada al demandado no es idónea, en virtud de que el objetivo de la Teoría de la Imprevisión es que el Juez sea quien modifique el contrato; dejar que el demandado decida acerca del futuro del acuerdo de voluntades, viola lo dispuesto por el artículo 1,797 del Código Civil ya que se estaría dejando al arbitrio del demandado el cumplimiento del contrato.

3.5.3.3.1.1 Modificación de las obligaciones.

La modificación de las obligaciones con la finalidad de recobrar el equilibrio entre las prestaciones de los contratantes es la esencia de la Teoría de la Imprevisión; reiteramos nuevamente que, no es idóneo que el acreedor sea quien decida acerca de la continuidad del contrato, lo conveniente debería de ser la solución que el Juez considere.

3.5.3.3.1.2 Rescisión del contrato.

Consideramos que esta opción no es la mejor decisión como tratamiento a los contratos afectados por excesiva onerosidad sobrevenida de circunstancias extraordinarias. No pasamos por alto que los contratos están hechos para cumplirse y obligan a las partes no

sólo al cumplimiento de lo pactado, sino también a las consecuencias inherentes a ellos. Partiendo del principio anterior, la Teoría de la Imprevisión no es una excepción al cumplimiento del contrato, sino un tratamiento para limitar su rigidez, derivado que si se da el cumplimiento del contrato el deudor podría caer en la ruina económica.

Complementando el párrafo anterior, no es coherente que el legislador haya dispuesto que una vez que el Juez haya declarado que la pretensión de la parte actora procedente, haya otorgada la facultad al demandado de elegir entre la modificación o la rescisión del contrato en vista de que para esas instancias, el Juzgador ya tuvo a su alcance los medios suficientes para determinar si en verdad el deudor ha sufrido la excesiva onerosidad de manera imprevista y que dicha situación ha provocado que el cumplimiento de sus obligaciones sea mayormente oneroso; por ende, reiteramos que con base en las constancias que obren en el expediente, el Juzgador al dictar su sentencia definitiva deberá señalar los alcances que tendrá la modificación del contrato y la forma de llevarlo a cabo o en su caso la resolución del mismo.

3.5.3.4 Excepciones.

El artículo 1,796 Ter es la parte final dedicada a la Teoría de la Imprevisión, resultando que el numeral enuncia lo siguiente:

Los efectos de la modificación equitativa o la rescisión del contrato no aplicarán a las prestaciones realizadas antes de que surgiera el acontecimiento extraordinario e imprevisible sino que estas modificaciones aplicarán a las prestaciones por cubrir con posterioridad a éste. Por ello tampoco procederá la rescisión si el perjudicado estuviese en mora o hubiere obrado dolosamente.

Existen tres supuestos en los que no opera la Teoría de la Imprevisión, estos son: prestaciones anteriores a los acontecimientos, cuando el deudor se encuentre en mora o hubiese actuado dolosamente.

3.5.3.4.1 Aplicaciones anteriores a la materialización del acontecimiento.

Independientemente que se haya optado por la modificación y por consiguiente cualquiera de los efectos para modificar el contrato o la resolución de éste, dichos efectos sólo afectarán a las prestaciones pendientes por cumplir, derivado de que la Teoría de la Imprevisión sólo puede ser invocada cuando por circunstancias extraordinarias se hacen mayormente onerosas las obligaciones en el contrato, es decir, se presume que anteriormente al surgimiento de los eventos inusuales, el contrato transcurría y se cumplía de manera estricta, no existía circunstancia alguna que lo pudiera evitar, por tanto, cada una de las contraprestaciones otorgadas con anterioridad se tendrán por satisfechas.

3.5.3.4.2 Mora.

De conformidad con los doctrinarios franceses Planiol y Ripert la mora se define de la siguiente manera: “[...]El retraso del deudor, recibe el nombre de mora, cuando la ley lo toma en consideración para apreciar su responsabilidad [...]”.¹⁹⁷

Es coherente que el deudor que se encuentre en mora se le haya impedido la facultad de solicitar la aplicación de la Teoría de la Imprevisión al no encontrarse al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones, no se está dirigiendo con el acreedor con una conducta adecuada, ocasionándole desde su incurrimento en posibles daños y perjuicios; por otro lado, si el deudor que haya incurrido en mora y posteriormente se materializan los acontecimientos extraordinarios e imprevisibles y trata de solicitar la aplicación de la Teoría, dicho deudor estaría tratando de librarse del cumplimiento de sus obligaciones, tal y como se demostró en el asunto al cual tuvimos acceso y en donde el arrendatario destinaba el uso del local comercial a una “pollería”, recordando que el citado sujeto previo al inicio de la contingencia sanitaria había incurrido en mora y durante el transcurso de la pandemia trató de evitar su obligación de pago argumentando que por dicho caso fortuito le había sido imposible satisfacer oportunamente su obligación de pago.

¹⁹⁷ PLANIOL, y RIPERT, op. cit., p. 616.

3.5.3.4.3 Dolo.

El dolo es todos aquellos: “[...]planteamientos sigilosos y ocultos, cuya finalidad es hacer caer en error a quien como autor o parte concurre en la celebración de un negocio jurídico”¹⁹⁸

La primera parte del artículo 1,815 del Código Civil para la Ciudad de México refiere al dolo como cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir a error o mantenerlo en él a alguno de los contratantes; si el deudor ha actuado en forma dolosa, recae en él una responsabilidad, por tanto, deberá de responder a las consecuencias que emanen por su actuar.

Ahora bien, con anterioridad nos pronunciamos acerca de la “*Suspensión de la obligación*”; manifestando en dicho apartado que, durante la etapa de solitud o también como la hemos llamado “*etapa conciliatoria*”, no es viable que el deudor por decisión propia suspenda el cumplimiento de su obligación, a pesar de que se hayan materializado circunstancias extraordinarias e imprevisibles que no se encontraban al momento de celebrar el contrato y que éstas vuelven sumamente onerosa su realización; con posterioridad, nos pronunciamos acerca de la “*Intervención del Juzgador*”; en donde destacamos que el afectado en su escrito inicial de demanda puede solicitar al Juez como medida cautelar una serie de supuestos con el afán de evitar su detrimento económico, para lo cual el Juez al analizar los argumentos del actor y los medios probatorios ofertados, contaría con los elementos suficientes para decidir acerca de la viabilidad de las medidas solicitadas.

Continuando con la idea del párrafo anterior, en el supuesto de que el Juez haya otorgado al deudor cualquiera de las providencias precautorias y una vez que se haya llevado a cabo la secuela procesal y el Juez dictará sentencia desfavorable al solicitante, si se demuestra que el deudor actuó de manera dolosa con la finalidad de evadir el cumplimiento de sus obligaciones, éste debe de ser condenado a responder por los daños y perjuicios que le haya ocasionado a su acreedor.

¹⁹⁸ DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, op. cit., p. 581.

CAPÍTULO IV: PROPUESTA DE ADICIÓN AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS PARA LA CIUDAD DE MÉXICO.

4.1 Exposición de motivos de los artículos 1796, 1796 Bis y 1796 Ter.

El pasado 19 de noviembre del año 2009 la entonces Diputada Alejandra Barrales Magdaleno quien era perteneciente al Grupo Parlamentario del Partido de la Revolución Democrática, presentó a la Asamblea Legislativa del entonces Distrito Federal (ahora Ciudad de México) iniciativa de reforma al artículo 1,796 y adiciones a los artículos 1,796 Bis y 1,796 Ter todos del Código Civil para esta Ciudad, basándose en la siguiente exposición de motivos:

I. La Teoría de la Imprevisión cuya inclusión se propone en el Código Civil para el Distrito Federal, consiste, esencialmente, en la posibilidad de que un juez, a petición de parte interesada, pueda modificar y, en su caso, rescindir un contrato bilateral, de tracto sucesivo o ejecución diferida, cuando por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles las prestaciones a cargo del deudor se hayan tornado excesivamente onerosas. La revisión del contrato busca, ante todo, reducir de manera equitativa las prestaciones que se han vuelto desproporcionadas por circunstancias ajenas a las partes como son, por ejemplo, los procesos inflacionarios, la devaluación, la pérdida del empleo y del poder adquisitivo, y hasta situaciones de emergencia como las epidemias, las plagas o los terremotos. De conformidad con Augusto Morillo, la viabilidad de la Teoría de la Imprevisión está vinculada con una serie de supuestos: 1. Que exista un contrato bilateral, con obligaciones recíprocas. 2. Que el contrato sea oneroso, dado que las partes obtienen de la otra algo, en función de la contraprestación que recíprocamente se obligan a realizar. 3. Que el contrato es conmutativo, con exigencia de cierta equivalencia, subjetiva u objetiva. 4. Que el contrato es de ejecución diferida, esto es con plazo, y; 5. Que variaciones económicas imprevisibles y extraordinarias ponen en peligro la ecuación contractual, empujándola hacia su frustración. El principio de justicia conmutativa es la igualdad de valor de las prestaciones, de manera tal que sin ser las mismas puedan ser equivalentes. Si una imprevisión se produjo por una devaluación, un acontecimiento de consecuencias críticas para las familias o las personas, dado que el contrato originalmente es conmutativo, con ventajas o sacrificios esperados para ambos contratantes, la compraventa o

préstamo se convierte en aleatorio, esto es que las ventajas o pérdidas dependen del acontecimiento imprevisto. En una interpretación teórica, sin relevancia jurisdiccional, se cree que la Teoría de la Imprevisión está reconocida implícitamente en el artículo 1796 del Código Civil Federal. En su contenido, dicho artículo establece: Artículo 1796.- Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la Ley. Desde que se perfeccionan obligan a los contratantes, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la Ley. Toda vez que la buena fe supone actuar en una época conforme a la razón y a la ley de manera útil para la convivencia humana, si la situación imprevista afecta sustantivamente el contrato conmutativo, la ventaja o sacrificio de alguna de las partes podría afectar la buena fe. Sin embargo esta interpretación no es contundente. Nuestro Código Civil para el Distrito Federal, si bien considera en su artículo 1791 disposiciones exactas a las enunciadas en el Código Civil Federal, se tiene por ignorada la Teoría de la Imprevisión, siguiendo la postura del Código Civil de los franceses (1804) que le sirvió de modelo. Una de las razones por la que no ha prosperado la Imprevisión en legislaciones como la nuestra, es porque se le considera un medio para evadir el principio pacta sunt servanda, según el cual, los contratos deben ser siempre cumplidos en todos y cada uno de sus términos. La aplicación rigurosa de este principio hoy vigente, condena a las partes contratantes al cumplimiento de lo pactado pese a que las prestaciones se hayan vuelto excesivamente onerosas para una de ellas por causas ajenas a su voluntad. El principio de que los contratos deben ser siempre cumplidos en todos y cada uno de sus términos. La aplicación rigurosa de este principio hoy vigente, condena a las partes contratantes al cumplimiento de lo pactado pese a que las prestaciones se hayan vuelto excesivamente onerosas para una de ellas por causas ajenas a su voluntad. El principio de que los contratos deben ser forzosamente cumplidos, debe tener un límite en aquellos casos extraordinarios e imprevisibles, como son, sin duda, las severas crisis económicas por las que ha atravesado nuestro País en las tres últimas décadas, por decir lo menos. Los detractores de la Teoría de la Imprevisión han querido ver en ella una especie de germen que trae consigo la subversión en el tráfico de bienes y servicios. Esto no es categórico para las más extensas y modernas teorías de los contratos, en particular para el análisis económico del Derecho, cuya aplicación ha estado exenta de dudas en las principales universidades del mundo. Richard Posner considera que el derecho económico de los contratos cumple cinco funciones económicas: 1. Prevenir el oportunismo; 2. Interpolar términos eficientes; 3. Prevenir errores evitables; 4. Asignar el riesgo a quien pueda soportarlo mejor, y; 5. Reducir los costos de la resolución en las disputas. Sin embargo, existe una serie de

consideraciones por las cuales la exacta aplicación de estas funciones no conlleva a asignaciones óptimas o justas. Este es el caso de un proveedor que había prometido abastecer con cierto producto al consumidor, pero ante un contexto inesperado, exigió y obtuvo del consumidor la promesa de pagar un precio mayor al convenido. Cuando el consumidor se retractó, pues no debía cumplirla conforme a los términos originalmente convenidos, el proveedor lo demandó arguyendo que habría ido a la quiebra si hubiera ocurrido, el consumidor se habría quedado absolutamente sin producto. Ambos involucrados pierden en este caso (que fue documentado por Posner a partir de hechos reales), pues la modificación no había sido oportunista (de mala fe) por parte del proveedor, ni se había creado deliberadamente el riesgo de no cumplir con el contrato. En todo caso, concluye Posner, se trata de un “ajuste razonable ante un cambio de circunstancias que no se había buscado o previsto”. Un análisis de cara al contexto económico por el que transita nuestro País, nos obliga a voltear la vista a empresarios, políticos, académicos y consumidores de bienes y servicios, a todas aquellas instituciones jurídicas que han surgido en el decurso de la historia como remedios contra el abuso y la desigualdad. La Teoría de la Imprevisión no puede censurarse ni siquiera por la economía de cuño neoliberal, pues aún ahí resulta ser una poderosa herramienta para corregir las fallas de los mercados por circunstancias extraordinarias e imprevisibles. Es tiempo ya de que nuestro Código Civil aporte reglas más eficientes y equitativas para la ejecución de los contratos. Vivimos sin duda una época de cambios vertiginosos. Prever razonablemente las contingencias económicas que pueden presentarse durante la vida de un contrato es sencillamente imposible en el contexto actual. Hoy padecemos un proceso inflacionario cuyos efectos se acentúan cada vez más por la falta de políticas públicas orientadas al gasto social. Actualmente tenemos los niveles más altos de desempleo y más de 12 millones de personas se encuentran laborando en el empleo informal. Por si fuera poco, la epidemia de la influenza, contingencia igualmente extraordinaria e imprevisible, ha venido a acentuar la de por sí deteriorada economía nacional. Quien hace tres años contrajo una deuda para vivienda, para bienes de consumo duradero, ya hasta para su subsistencia, hoy se ve imposibilitado para pagarla en los términos contraídos; por eso se propone urgentemente adoptar en nuestro orden jurídico, un remedio también jurídico contra el infortunio y la adversidad. El Derecho no puede ser visto de ninguna manera como un instrumento para aniquilar el patrimonio del deudor de buena fe, y mucho menos para poner en riesgo la estabilidad de la familia que de él depende, núcleo primario de nuestra sociedad. No se trata de llevar a nuestro Código Civil una invención jurídica sin historia ni progreso. La Teoría de la Imprevisión hunde sus raíces en la Escuela Canonista de la Edad Media que condenaba el enriquecimiento de uno de los contrastes a

expensas del otro. Desde entonces su estudio y su práctica se han extendido a diversos ordenamientos jurídicos. Sus mejores frutos los ha cosechado en aquellos países en los que las secuelas económicas de la guerra han traído consigo la disparidad en las prestaciones que son a cargo de una de las partes. La imprevisión está perfectamente regulada en el Derecho Civil Italiano, en el Español y en el Argentino. En nuestro País está prevista en los Códigos Civiles para los Estados de Veracruz, Jalisco, Aguascalientes, Morelos, Quintana Roo y Guanajuato. Es tiempo de incorporarla al Código Civil del Distrito Federal, segura de que su aplicación traerá una distribución más justa en los provechos y gravámenes que esperan obtener quienes se vinculan mediante un contrato. Como corolario, se estima conveniente reformar el artículo 1796 del Código Civil para incluir como criterio rector en la ejecución de los contratos, al principio de equidad, entendido por tal la mayor reciprocidad de intereses. La reforma pretende colmar el espacio vacío que ha dejado la buena fe en la jurisprudencia de los tribunales. Me explico: el principio de buena fe no ha sido visto todavía, pese al fardo de su historia, como un criterio ético en la distribución de los provechos y gravámenes que resultan del cumplimiento de los contratos. Más próxima a la idea de lealtad, la buena fe ha limitado su función a la simple exigencia de hacer posible el cumplimiento de lo pactado, dejando de lado la idea de que las prestaciones que se deben las partes deben ser equivalentes tanto en la celebración como en la ejecución del contrato. Ciertamente es que los contratantes están obligados no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado y de las consecuencias que le son naturales, pero no menos es cierto es que el cumplimiento no puede traer consigo el empobrecimiento de una de las partes a expensas de la otra, de ahí la importancia de la reforma que se propone. Además, es de interés de la proponente que pueda exigirse la modificación equitativa o la rescisión del contrato ante acontecimientos extraordinarios e imprevisibles que conviertan a la prestación a cargo de una parte en excesivamente onerosa, esto tratándose de contratos bilaterales conmutativos y en los unilaterales onerosos y conmutativos de ejecución continuada, periódica o diferida, por lo cual se incluye en el proyecto de decreto la adición del artículo 1796-BIS.

A efectos de proteger el interés de las partes del contrato, en particular de aquel que tenga una resolución en contra, los efectos de la modificación equitativa o la rescisión del contrato no aplicará a las prestaciones realizadas antes de que surgiera el acontecimiento extraordinario e imprevisible sino se aplicará a las prestaciones cubiertas o por cubrir con posterioridad a éste. Éste es el contenido de la adición del artículo 1796-TER

En virtud de la transcripción que antecede, entendemos que la entonces Diputada definió a la teoría de la imprevisión de la siguiente manera: “[...]posibilidad de que un juez, a

petición de parte interesada, pueda modificar y, en su caso, rescindir un contrato bilateral, de tracto sucesivo o ejecución diferida, cuando por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles las prestaciones a cargo del deudor se hayan tornado excesivamente onerosas”.

Posteriormente, la Legisladora manifestó cual era el objeto de su propuesta, resultando lo siguiente: “[...]reducir de manera equitativa las prestaciones que se han vuelto desproporcionadas por circunstancias ajenas a las partes como son, por ejemplo, los procesos inflacionarios, la devaluación, la pérdida del empleo y del poder adquisitivo, y hasta situaciones de emergencia como las epidemias, las plagas o los terremotos.”

Consecutivamente, la entonces Asambleísta citó que para que la teoría de la Imprevisión fuera viable, debía estar sujeta a los siguientes supuestos: *1. Contrato bilateral; 2. Contrato oneroso; 3. Contrato conmutativo; 4. Contrato de ejecución diferida, esto es a plazo; 5. Variaciones económicas imprevisibles y extraordinarias pongan en peligro la ecuación contractual, empujándola hacia su frustración.*

Respecto del tercer elemento, mismo que refiere que a la teoría en estudio sólo es aplicable a contratos conmutativos, nos parece interesante que haya sido omitido de la definición que la propia Legisladora proporcionó al inicio de la exposición de motivos. Asimismo y como se ha manifestado en distintas ocasiones, los contratos aleatorios deben de ser considerados y por tanto se les debe de otorgar la protección que brinda la Teoría de la Imprevisión, cuando el acontecimiento extraordinario provoque que el alea normal del contrato salga de su naturaleza usual; adicionalmente, no se puede dejar a un lado a los contratos instantáneos cuando por causa no imputable al deudor, sus efectos se prolonguen a lo largo del tiempo y dentro de dicho lapso acontezcan circunstancias ajenas a la voluntad de las partes, volviendo mayormente oneroso y gravoso el cumplimiento del contrato.

Con posterioridad, la Diputada refirió que, la Teoría de la Imprevisión se encontraba regulada en el artículo 1,796 del Código Civil para la Ciudad de México de manera implícita, fundando su argumento bajo el principio de “buena fe” en los contratantes, lo cual resultaba inoperante, en virtud que, con antelación a la reforma la Suprema Corte de Justicia de la Nación había desechado el principio en estudio, acogiendo plenamente la

doctrina seguida por el Código Francés, tal y como se observa en la siguiente jurisprudencia:

CONTRATOS. LOS LEGALMENTE CELEBRADOS DEBEN SER FIELMENTE CUMPLIDOS, NO OBSTANTE QUE SOBREVENGAN ACONTECIMIENTOS FUTUROS IMPREVISIBLES QUE PUDIERAN ALTERAR EL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN, DE ACUERDO A LAS CONDICIONES QUE PRIVABAN AL CONCERTARSE AQUÉLLA.

De acuerdo al contenido de los artículos 1796 y 1797 del Código Civil para el Distrito Federal, que vienen a complementar el sistema de eficacia de los contratos a partir de su perfeccionamiento no adoptan la teoría de la imprevisión o cláusula rebus sic stantibus derivada de los acontecimientos imprevistos que pudieran modificar las condiciones originales en que se estableció un contrato sino, en todo caso, el sistema seguido en el Código Civil referido adopta en forma genérica la tesis pacta sunt servanda, lo que significa que debe estarse a lo pactado entre las partes, es decir, que los contratos legalmente celebrados deben ser fielmente cumplidos, no obstante que sobrevengan acontecimientos futuros imprevisibles que pudieran alterar el cumplimiento de la obligación de acuerdo a las condiciones que privaban al concertarse aquélla, sin que corresponda al juzgador modificar las condiciones de los contratos.¹⁹⁹

Continuando con la exposición de motivos, la Legisladora asume que la Teoría de la Imprevisión había sido desechada por ser considerada un medio por el cual se podía evadir el cumplimiento del contrato, lo cual es contrario al principio romano “pacta sunt servanda”, mismo que refiere a la obligación estricta en el cumplimiento de los contratos; para lo cual, la Diputada manifestó que la aplicación rigurosa del principio enunciado con anterioridad condena a las partes, considerando que la aplicación de la teoría puede resultar en un poderosa herramienta para corregir las fallas de los mercados por circunstancias extraordinarias e imprevisibles, apreciación que estimamos adecuada.

Asimismo, la multicitada Legisladora resalta que en aquellos países en los que las guerras y los declives económicos han traído consecuencias gravosas, la imprevisión ha resultado una excelente opción de alivio al deudor, citando a países como Italia, España y

¹⁹⁹ Tesis: I.8o.C. J/14, *Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta*, Novena Época, Reg. 186972, Tomo XV, Mayo de 2002, Pág. 951.

Argentina. Por otro lado, en el ámbito local refiere a algunas Entidades Federativas que adoptaron la Teoría de la Imprevisión con antelación a la ahora Ciudad de México, tal es el caso de Aguascalientes, Guanajuato, Jalisco, Morelos, Quintana Roo y Veracruz; resultando que, para la opinión de la entonces Diputada, ésta última Entidad Federativa, en relación a la Teoría en estudio representa el *“Modelo más acabado del país”*.

Inferimos que, fue sumamente importante la incorporación de la Teoría de la Imprevisión al Código Civil para la Ciudad de México, por tanto, la sociedad al ser un ente dinámico, constantemente se encuentra cambiando, por lo que los legisladores tienen la obligación de proponer, discutir y modificar la legislación para adecuarlas a las necesidades de la población. La finalidad de la reforma fue evitar que los contratantes, en específico el deudor sea asfixiado por obligaciones que sean imposibles de ser cumplidas por su excesiva onerosidad, causada por acontecimientos extraordinarios e imprevisibles.

4.2 Procedimiento para solicitar la aplicación de la Teoría de la imprevisión a los contratos de arrendamiento inmobiliario.

Conforme a lo presupuestado por los artículos 1,796, 1,796 Bis y 1,796 Ter, la aplicabilidad de la teoría de la imprevisión a los contratos en materia de arrendamiento inmobiliario se solicita de la siguiente forma:

- El deudor deberá de presentar una solicitud de modificación del contrato dentro de los 30 días siguientes a la materialización de los acontecimientos, misma que deberá de indicar los motivos sobre los que está fundada.
- Durante el proceso de solicitud no se suspende el cumplimiento del contrato.
- El acreedor una vez que ha recibido la solicitud, cuenta con un término de 30 días para aceptar o rechazar la propuesta.
- A falta de acuerdo entre el acreedor y el deudor, éste tendrá un nuevo término de 30 días para dirigirse al Juez a que dirima la controversia, debiéndose de apegar a los dispuesto por el “TITULO DÉCIMOSEXTO – BIS” del Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México mismo que lleva por nombre “De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario”.

- Una vez concluidas cada una de las etapas del procedimiento citado en el punto anterior, si el Juez considera procedente la acción intentada por el deudor, el demandado tiene la opción de aceptar la rescisión del contrato o la propuesta de modificación al acuerdo de voluntades que el Juez haya propuesto o en su caso.

Consideramos que de solicitar la aplicabilidad de la Teoría de la Imprevisión a contratos de arrendamiento inmobiliario como actualmente es prevista por el Código Civil para esta Ciudad traería como consecuencia que la ruina económica del deudor porque su tramitación se dilata mucho en el tiempo, independientemente de que el procedimiento para dirimir controversias relativas al contrato en estudio sea un procedimiento especial.

4.3 Propuesta de adición al Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, respecto la aplicabilidad de la teoría de la imprevisión a los contratos de arrendamiento.

A continuación se expone la propuesta de procedimiento que tiene como objetivo realizar la adición del artículo “957-A” al Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, específicamente en el “*TÍTULO DÉCIMOSEXTO-BIS*” denominado “*De las Controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario*”; con la que se pretende otorgar al arrendador y arrendatario igualdad de circunstancias y seguridad jurídica, cuando alguno de los nombrados considere que a causa de algún evento extraordinario, las prestaciones a su cargo se han vuelto mayormente onerosas, otorgando la posibilidad de solicitar al Juez la medida cautelar que estima lo aliviara de la excesiva onerosidad sobrevenida y de ésta forma evitar el daño grave e irreparable que le podría acarrear lo largo que podría resultar el juicio; por lo anterior, con la siguiente propuesta se pretende otorgar igualdad de circunstancias a los contratantes durante el período de tiempo que dure el procedimiento, para que el Juez al dictar su sentencia definitiva declare si es procedente la modificación de las obligaciones del contrato o la resolución del mismo, manifestando en el contenido de la sentencia la forma en que las partes deberán de satisfacer la resolución:

ARTÍCULO 957-A.-Cuando a contratos de arrendamiento inmobiliario les sobrevengan acontecimientos generales, extraordinarios e imprevisibles o siendo previsibles sean

insuperables, volviendo excesivamente oneroso el cumplimiento de las obligaciones, el contratante afectado con la finalidad evitar un daño irreparable, contará con la facultad de solicitar al Juez en su escrito inicial de demanda cualquiera de las siguientes medidas provisionales:

- 1. Suspensión del cumplimiento de la obligación.*
- 2. Reducción o aumento en el pago de rentas.*
- 3. Modificación de la forma del pago de la renta.*
- 4. Plazo de gracia.*
- 5. Compensación.*
- 6. No aplicación de la cláusula penal.*
- 7. Resolución del contrato.*
- 8. Otras.*

De ser procedente la medida provisional solicitada, en el auto admisorio de demanda, el Juez a su prudente arbitrio determinará el monto de la fianza que deberá otorgar el actor para garantizar los posibles daños y perjuicios que podría ocasionar al demandado, sea porque se haya revocado la medida o porque en sentencia definitiva el reo haya sido absuelto, independientemente de que el actor haya actuado sin dolo.

La sentencia que ponga fin al litigio sea declarando la modificación del contrato de arrendamiento inmobiliario o la resolución del mismo, contendrá la forma que los contratantes deberán de cumplimentar la determinación del Juez.

Las medidas provisionales no serán aplicables a las obligaciones satisfechas con anterioridad a la materialización de los acontecimientos referidos en el primer párrafo; ni tampoco cuando el solicitante se encuentre en mora o haya actuado dolosamente con el afán de evitar el cumplimiento de sus obligaciones.

CONCLUSIONES

PRIMERA: El arrendamiento es un contrato por el cual, un sujeto denominado arrendador transfiere el uso y goce temporal de una cosa, a otro sujeto llamado arrendatario quien está obligado a pagar un precio cierto y determinado por usar y gozar el bien.

SEGUNDA: El contrato de arrendamiento se clasifica de la siguiente manera: *bilateral* porque genera derechos y obligaciones para ambos contratantes; *oneroso* porque los provechos y gravámenes son recíprocos para las partes; *sinalagmático* atendiendo a la estricta interdependencia que existe entre los derechos y obligaciones que unen a los contratantes; *conmutativo* ya que desde la celebración del acuerdo de voluntad, las partes conocen el margen de ganancias y pérdidas que pudiesen obtener; *principal* en virtud de que el arrendamiento existe por sí mismo, no necesita de la celebración previa de otro contrato; *tracto sucesivo* los efectos del contrato se prolongan a lo largo del tiempo, tiene como característica que las prestaciones satisfechas no pueden ser reclamadas, sólo las que queden pendientes por cumplimentar; *formal* éste contrato tiene la característica fundamental que debe de celebrarse de manera escrita y la falta de dicha formalidad es imputable al arrendador; *consensual* en oposición a formal.

TERCERA: Existen tres elementos reales en un contrato de arrendamiento: La *cosa*: el otorgamiento del uso y goce de ésta por parte del arrendador al arrendatario. Como regla general cualquier cosa puede ser susceptible de ser otorgada en arrendamiento, exceptuando a los bienes que se consumen en su primer uso y a los derechos estrictamente personales, así como las cosas que la propia ley exceptúa; el *precio*: debe de ser cierto y determinado, el primero refiere a que el pago sea satisfecho con algo existente y en relación al segundo, significa que los contratantes deben de señalar el valor que el arrendatario deberá de pagar al arrendador por el arrendamiento, o bien, manifestar los parámetros que se utilizarán para determinar el precio del arrendamiento; el *tiempo*, tiene como finalidad la circulación de la riqueza, impidiendo que el arrendamiento se vuelva perpetuo y tal situación quite el atractivo económico al bien. Referente al arrendamiento inmobiliario destinado a casa habitación debe de ser no menor a un año, sin que la ley prevenga cual es el tiempo máximo de duración; el arrendamiento inmobiliario destinado a comercio o industria no

podrá ser mayor a veinte años, siendo solamente nulo el excedente si fuera el caso que se estipulara en el contrato. En relación a bienes muebles, si en el contrato de arrendamiento no se fijó el período de duración del contrato, el arrendatario será libre de devolver la cosa cuando sea su voluntad, caso contrario sucede si el arrendador es quien desea que el bien le sea devuelto, este sólo podrá pedir su devolución una vez que hayan transcurrido cinco días a la celebración del acuerdo de voluntades

CUARTA: El contrato de arrendamiento puede terminar: I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada; II. Por convenio expreso; III. Por nulidad; IV. Por rescisión; V. Por confusión; VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendado, 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 otorgada en arrendamiento; IX. Por venta judicial en términos del 2,495.

QUINTA: El Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, en el Título Décimo Sexto – Bis, prevé un procedimiento especial denominado “*De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario*” mismo que abarca del artículo 957 al 968; a través del citado procedimiento especial, los jueces en materia civil de la Ciudad de México, resolverán de manera pronta y expedita cada una de las controversias que se les plantee en materia de arrendamiento inmobiliario; salvo que el título citado no prevenga alguna circunstancia, de manera supletoria se aplicarán las reglas generales para los juicios ordinarios, siempre y cuando éstas no se opongan con aquéllas.

SEXTA: Las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario cuentan con tres características fundamentales:

1. Es necesario exhibir el contrato de arrendamiento inmobiliario o documento fehaciente que acredite la idoneidad de la vía.
2. El domicilio del ejecutado siempre será el inmueble materia del arrendamiento, situación que considero hace referencia a la obligación del arrendatario de encontrarse poseyendo el inmueble.
3. La carga de que las partes oferten sus medios probatorios al Juez en su primer escrito.

SÉPTIMA: La teoría de la imprevisión se define de la siguiente manera: *Facultad con la que cuentan las partes de acudir ante la autoridad judicial a solicitar la modificación o resolución de un contrato, cuando en el inter de su ejecución, acontezcan circunstancias generales, extraordinarias e imprevisibles o que siendo previsibles resulten insuperables, alterando notoriamente el equilibrio de las contraprestaciones del contrato, volviendo excesivamente oneroso el cumplimiento para una de las partes.*

OCTAVA: La Teoría de la Imprevisión es totalmente diferente a otras figuras jurídicas, tales como: pago de lo indebido, fuerza mayor y caso fortuito, error, lesión y el pacto comisorio; el elemento diferenciador entre la Teoría estudiada y las figuras jurídicas enunciadas con antelación, versa en la buena fe del contratante afectado y su intención de dar debido trámite al contrato, como si el evento extraordinario no hubiere acaecido.

NOVENA: El ámbito de aplicación de la Teoría de la Imprevisión se actualiza cuando: acontecen eventos extraordinarios resultando que, dichos acontecimientos no son previsibles o siendo previsibles resultan insuperables y estos últimos vuelven mayormente onerosas las obligaciones para uno de los contratantes.

DÉCIMA: El término “excesiva onerosidad” suele ser ocupado como sinónimo respecto a las tres especies o tipos de imprevisión que existen, mismos que constan en: la que provoca un incumplimiento sin responsabilidad para el deudor; la que hace que las obligaciones se tornen mayormente onerosas y; la que cambia la base de la voluntad para la que fue realizado el contrato.

DECIMAPRIMERA: En la práctica, no se cumplen las formalidades previstas por el artículo 1,796 del Código Civil para solicitar la Teoría de la Imprevisión por los afectados, en vista de que las partes son libres de llegar a una sana composición en cualquier instante, desde una etapa prejudicial, ya iniciada la controversia ante el Juez y en la misma ejecución de la sentencia; por ende, en controversias en materia de arrendamiento inmobiliario cuando acontezcan sucesos extraordinarios e imprevisibles, se deja a discrecionalidad del afectado satisfacer el procedimiento en la forma prevista por el artículo citado con antelación.

DECIMASEGUNDA: Las providencias precautorias son todo instrumento que se otorga a petición de parte o de manera oficiosa por el Juez, con la finalidad de evitar un daño grave e irreparable que pudiera ocasionar la duración del proceso.

DECIMATERCERA: Las medidas provisionales no pueden afectar a las prestaciones satisfechas con anterioridad a la materialización de los acontecimientos extraordinarios, en vista de que el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo, se presume que una vez que las obligaciones se encuentren satisfechas es porque transcurría con plena normalidad. Tampoco pueden ser solicitadas las medidas provisionales cuando el afectado se encuentre en mora, en vista de que existe un incumplimiento previo al contrato, del cual, él es responsable; así como cuando hubiese actuado de forma dolosa para evadir el cumplimiento de sus obligaciones.

DECIMOCUARTA: El Juez al momento de dictar sentencia definitiva será quien decida sobre la viabilidad del contrato, sea declarando su modificación o resolución; manifestando en la sentencia el modo que deberá de ser cumplimentada por las partes; en vista de que dejar al arbitrio la forma de modificar o resolver el contrato a uno de los contratantes, atenta con la reciprocidad de las obligaciones de las partes, el contratante al que se le otorgue tal facultad, posiblemente continuaría el contrato sólo en su beneficio. Asimismo, si en la citada sentencia el Juez declara la improcedencia de la acción de la parte actora y a éste se le hubieran otorgado las medidas provisionales, es conducente que, se ejecute la fianza que el actor haya otorgado, lo anterior con la finalidad de pagar los daños y perjuicios que le haya ocasionado al demandado; independientemente de que el actor haya o no haya actuado con dolo, es evidente que dejó de satisfacer sus obligaciones oportunamente, por ende, el demandado debe de percibir lo perdido.

DECIMOQUINTA: En vista del estudio realizado al Código Civil para la Ciudad de México en materia de contrato de arrendamiento inmobiliario y a la Teoría de la Imprevisión; así como al Código de Procedimientos Civiles para esta Ciudad en lo particular al juicio especial de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario; así como haber analizado las posturas doctrinarias que han desarrollado los temas enunciados con antelación; con la finalidad de recobrar el equilibrio entre las obligaciones entre arrendador y arrendatario y de ésta forma dar el mejor tramite posible al contrato en

estudio, es necesaria la adición del artículo 957-A al Código de Procedimientos Civiles para la Ciudad de México, debiendo quedar de la siguiente manera:

ARTÍCULO 957-A.-Cuando a contratos de arrendamiento inmobiliario les sobrevengan acontecimientos generales, extraordinarios e imprevisibles o siendo previsibles sean insuperables, volviendo excesivamente oneroso el cumplimiento de las obligaciones, el contratante afectado con la finalidad evitar un daño irreparable, contará con la facultad de solicitar al Juez en su escrito inicial de demanda cualquiera de las siguientes medidas provisionales:

- 1. Suspensión del cumplimiento de la obligación.*
- 2. Reducción o aumento en el pago de rentas.*
- 3. Modificación de la forma del pago de la renta.*
- 4. Plazo de gracia.*
- 5. Compensación.*
- 6. No aplicación de la cláusula penal.*
- 7. Resolución del contrato.*
- 8. Otras.*

De ser procedente la medida provisional solicitada, en el auto admisorio de demanda, el Juez a su prudente arbitrio determinará el monto de la fianza que deberá otorgar el actor para garantizar los posibles daños y perjuicios que podría ocasionar al demandado, sea porque se haya revocado la medida o porque en sentencia definitiva el reo haya sido absuelto, independientemente de que el actor haya actuado sin dolo.

La sentencia que ponga fin al litigio sea declarando la modificación del contrato de arrendamiento inmobiliario o la resolución del mismo, contendrá la forma que los contratantes deberán de cumplimentar la determinación del Juez.

Las medidas provisionales no serán aplicables a las obligaciones satisfechas con anterioridad a la materialización de los acontecimientos referidos en el primer párrafo; ni tampoco cuando el solicitante se encuentre en mora o haya actuado dolosamente con el afán de evitar el cumplimiento de sus obligaciones.

BIBLIOGRAFÍA

- ADAME LÓPEZ, Ángel Gilberto, coord., *“Homenaje al Doctor Jorge Alfredo Domínguez Martínez”*, México, Colegio de Profesores de Derecho Civil Facultad de Derecho/UNAM, 2016.
- ALVARADO MORALES, Héctor, *El recurso de apelación su diferencia con los otros medios de impugnación y la expresión de agravios*”, México, Colección Jurídica Civil, 2018.
- ARELLANO GARCÍA, Carlos, *Derecho procesal civil*, 12º ed., México, Porrúa, 2015.
- AYALA ESCORZA, María del Carmen, *Contratos civiles*, México, IURE, 2017.
- AZUELA GÜITRÓN, Mariano, *El control de convencionalidad ex officio. Origen en el ámbito regional americano, obligatoriedad para los Jueces mexicanos, precisión de sus alcances y retos para el Poder Judicial de la Federación. Cuadernos de Jurisprudencia Número 8*, México, Instituto de Investigaciones Jurisprudenciales y de Promoción y División de la Ética Judicial. SCJN, 2012.
- BAQUEIRO ROJAS, Edgard y Rosalía Buenrostro Báez, *Derecho civil introducción y personas*, 2º ed., México, Oxford University Press, 2010.
- BEJARANO SÁNCHEZ, Manuel, *Obligaciones civiles*, 6º ed., México, Oxford University Press, 2010.
- BIALOSTOSKY, Sara, *Panorama del derecho romano*, 9º ed., México, Porrúa, 2011.
- BONNECASE, Julien, *Tratado Elemental de Derecho Civil. Biblioteca clásicos del derecho*, t. I. México, Oxford University Press Harla México, 1999.
- BORJA SORIANO, Manuel, *Teoría General de las Obligaciones*, 20 ed., México, Porrúa, 2006.
- CARNELUTTI, Francesco, *Derecho Procesal Civil y Penal. Biblioteca clásicos del derecho*, t. IV, México, Oxford University Press Harla México, 1999.

- CARNELUTTI, Francesco, *Instituciones de Derecho Procesal Civil. Biblioteca clásicos del derecho*, t. V, México, Oxford University Press Harla México, 1999.
- CHIOVENDA, Giuseppe, *Curso de derecho procesal civil. Biblioteca clásicos del derecho*. t. VI, México, Oxford University Press Harla, México, 1999.
- COLEGIO DE PROFESORES DE DERECHO CIVIL A.C., coord., “*Homenaje al Maestro Don Antonio Ibarrola Aznar*”, México, Cárdenas, 1996.
- CONTRERAS VACA, Francisco José, *Derecho procesal civil teoría y clínica*, 2º ed., México, Oxford University Press, 2011.
- DE LA MADRID ANDRADE, Mario, *De los contratos civiles*, México, Oxford University Press, 2016.
- DE PINA, Rafael y José Castillo Larrañaga, *Instituciones de derecho procesal civil*, 29º ed., México, Porrúa, 2007.
- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo y José Antonio Sánchez Barroso, coords., *Conmemoración de los 80 años de vigencia del Código Civil del Distrito Federal*, México, Castellanos impresión, 2012.
- DOMÍNGUEZ MARTÍNEZ, Jorge Alfredo, *Derecho civil parte general. Personas. Cosas. Negocio jurídico e invalidez*, 13º ed., México, Porrúa, 2013.
- FERRER MAC-GREGOR, Eduardo y Alfonso Herrera, coords., *El Juicio de Amparo en el centenario de la Constitución de 1917. La improcedencia del juicio de amparo*. t. II., México, Universidad Nacional Autónoma de México/Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2017.
- GÓMEZ LARA, Cipriano, *Derecho procesal civil*. 7º ed., México, Oxford University Press, 2005.
- GÓMEZ LARA, Cipriano, *Teoría general del proceso*, 10 ed., México, Oxford University Press, 2004.
- GUTIÉRREZ Y GONZÁLEZ, Ernesto, *Derecho de las obligaciones*, 19º ed., México, Porrúa, 2012.

- GUZMÁN GARCÍA DE LEÓN, Cynthia Berenice, *Derecho romano I*, México, Limusa, 2014.
- JIMÉNEZ SANTIAGO, Sócrates, *Diccionario de Derecho Romano*, México, Castillo Ruíz, 1991.
- LEYVA TORRES, Roberto, comp., *Derecho procesal civil*, San Luis Potosí, Universitaria Potosina, 1980.
- MONTOYA CASTILLO, Carlos Franco, coord., *Diccionario procesal civil*, Lima, El Búho, 2013.
- OVALLE FAVELA, José, *Derecho procesal civil*, 9º ed., México, Oxford University Press, 2012.
- OVALLE FAVELA, José, *Teoría general del proceso*, 6º ed., México, Oxford University Press, 2011.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo, *Contratos civiles*, 14º ed., México, Porrúa, 2012.
- PLANIOL, Marcelo y Jorge Ripert, *Tratado Práctico de Derecho Civil Francés. Las obligaciones*, t. VI, México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal/Instituto de Investigaciones Jurídicas de la U.N.A.M., 1995.
- RICO ÁLVAREZ, Fausto, *De los contratos civiles*, 2º ed., México, Porrúa, 2018.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael, *Contratos civiles*, t. IV, 27º ed., México, Porrúa, 2001.
- SAÍD RAMÍREZ, José Alberto e Isidro Manuel González Gutiérrez, *Teoría general del proceso*, México, Iure, 2013.
- SÁNCHEZ MEDAL, Ramón, *De los Contratos civiles*, 24º ed., México, Porrúa, 2011.
- SOSA Y ÁVILA ZABRE, Marcela y Héctor Molina y González, *Derecho procesal civil*, México, Porrúa, 2017.
- TAPIA RAMÍREZ, Javier, *Teoría de la Imprevisión*, Puebla, Universidad Cuauhtémoc Centro de Investigaciones Jurídicas y Sociales, 1998.

TORRES ESTRADA, Alejandro, *El proceso ordinario civil*, 3° ed., México, Oxford University Press, 2012.

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo, *Los contratos civiles y sus generalidades*, 7° ed., México, McGraw-Hill Interamericana, 2008.

VILLAREAL LIZÁRRAGA, Pedro Alejandro, *Pandemias y derecho: una perspectiva de gobernanza global*, México, Universidad Nacional Autónoma de México/Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2019.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Ángel, *Contratos civiles*, 13° ed., México, Porrúa, 2012, p. 182.

REVISTAS

DÖRR ZEGERS, Juan Carlos, “Notas Acerca de la Teoría de la Imprevisión”, *Revista Chilena de Derecho*, Chile, 1985, <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2649494> .

MACEDONIO HERNÁNDEZ, Carlos Alberto, ed., “El principio pacta sunt servanda y la cláusula rebus sic stantibus en el sistema normativo mexicano, iusinternacional y comparado”, en *Tohil revista jurídica de la facultad de derecho*, vol. XXXVI, Yucatán, Tohil, 2015.

RIVERA RESTREPO, José M., “Historia y Fundamentos de la Cláusula Rebus Sic Stantibus (Teoría de la Imprevisión). Una Mirada a la Doctrina Española”, *Revista Chilena de Derecho*, Chile, 2015.

ROCHER GÓMEZ, Rafael M., “La inmutabilidad de las convenciones y la teoría de la imprevisión”, en *Revista de derecho privado*, México.

SAUCEDO LÓPEZ, Antonio, “Los Incidentes en el Amparo”, en *Jurídica Anuario Del Departamento De Derecho De La Universidad Iberoamericana*, México, 1988, <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/juridica/article/view/11054/10107> .

TAPIA RAMÍREZ, Javier, “La teoría de la imprevisión en el código civil para el Distrito Federal”, en *Revista del posgrado en derecho de la UNAM*, México, 2011.

MEDIOS ELECTRÓNICOS

Centro de Estudios Constitucionales SCJN: <https://www.sitios.scjn.gob.mx/cec/blog-cec/la-imprevision-omision-legislativa-como-tema-pendiente-para-la-suprema-corte>

Diario De Los Debates de la Asamblea Legislativa del Distrito Federal: <http://www.aldf.gob.mx/archivo-32bed2f957138546ffdd2a8c71139083.pdf>

Diario Oficial de la Federación: http://dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?codnota=4520929&fecha=02/06/1942&cod_diario=192636

Diario Oficial de la Federación: http://dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?codnota=4529148&fecha=24/07/1942&cod_diario=193147

Diario Oficial de la Federación: http://dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?codnota=4589176&fecha=11/11/1943&cod_diario=196863

Diario Oficial de la Federación: http://dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?codnota=4562273&fecha=28/12/1945&cod_diario=195193

Diario Oficial de la Federación: http://dof.gob.mx/nota_to_imagen_fs.php?cod_diario=195193&pagina=2&seccion=0

Diario la ley: <https://diariolaley.laleynext.es/content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbH1CjUwMDCzMDQyNzRXK0stKs7Mz7Mty0xPzStJBfEz0ypd8pNDKgtSbdMSc4pT1TKLHQsKivLLUINsjQyMDA0MjYwMTYwsAEIIQ69MAAAAWKE>

El Financiero: <https://www.elfinanciero.com.mx/empresas/advierten-ola-de-abandono-de-viviendas-en-la-ciudad-de-mexico/>

El Sol de México: <https://www.elsoldemexico.com.mx/metropoli/cdmx/invi-cdmx-requisitos-para-solicitar-el-apoyo-de-renta-de-4-mil-pesos-7812096.html#:~:text=Se%20trata%20del%20programa%20%22Otorgamiento,poblaci%C3%B3n%20en%20situaci%C3%B3n%20de%20calle>

El Universal.mx: <https://archivo.eluniversal.com.mx/ciudad/38913.html>

Entorno Turístico: <https://www.entornoturistico.com/que-es-airbnb-y-como-funciona/#:~:text=Airbnb%20es%20un%20mercado%20comunitario,proviene%20el%20%20E2%80%9Cbnb%20E2%80%9D>

Gaceta Oficial del Distrito Federal:
<http://www.ordenjuridico.gob.mx/Documentos/Estatal/Distrito%20Federal/wo43640.pdf>

Gaceta Oficial del Distrito Federal:
https://paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/GODF/GODF_22_01_2010.pdf

Gaceta Oficial del Distrito Federal:
www.paot.org.mx/centro/leyes/df/pdf/GODF/GODF_10_09_2009.pdf

Gobierno de México: <https://www.gob.mx/sedena/documentos/28-de-mayo-de-1942-mexico-declara-la-guerra-a-los-paises-del-eje>

Inmobiliare: <https://inmobiliare.com/homie-la-plataforma-que-facilita-la-renta-de-departamento/#:~:text=Homie%20es%20una%20plataforma%20que,tasa%20de%2020%20por%20ciento>

LARA CHAGOYÁN, Roberto, “Sobre la estructura de las sentencias en México: una visión crítica y una propuesta factible”, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, <http://historico.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/qdiuris/cont/12/cnt/cnt4.pdf>

Marca: <https://www.marca.com/futbol/mexico/2022/03/08/6227a365ca4741f7028b45fd.html>

Oficialía de Partes Virtual del Poder Judicial de la Ciudad de México: <https://opv.poderjudicialcdmx.gob.mx/opv/>

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario De La Lengua Española:
<https://dle.rae.es/facultad>

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario De La Lengua Española:
<https://dle.rae.es/acontecimiento?m=form>

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario De La Lengua Española:
<https://dle.rae.es/extraordinario>

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario De La Lengua Española:
<https://dle.rae.es/prever?m=form>

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario Panhispánico Del Español Jurídico:
<https://dpej.rae.es/lema/reparaci%C3%B3n-locativa>

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, *Diccionario Panhispánico Del Español Jurídico*:
<https://dpej.rae.es/lema/declaraci%C3%B3n-de-parte>

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario Panhispánico Del Español Jurídico:
<https://dpej.rae.es/lema/embargo>

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario Panhispánico Del Español Jurídico:
<https://dpej.rae.es/lema/usura>

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario Panhispánico Del Español Jurídico:
<https://dpej.rae.es/lema/nacional>

REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, Diccionario Panhispánico Del Español Jurídico:
<https://dpej.rae.es/lema/medida-cautelar-del-proceso-civil>

SOLER SUÁSTEGUI, Rafael y Javier Ramírez Escamilla, “El covid-19 y la teoría de la
imprevisión”, Universidad La Salle, México, 2020:
[https://repositorio.lasalle.mx/bitstream/handle/lasalle/1698/RA%2035_jul2020-233-
243.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://repositorio.lasalle.mx/bitstream/handle/lasalle/1698/RA%2035_jul2020-233-243.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Suprema Corte de Justicia de la Nación:
<http://www.internet2.scjn.gob.mx/red/constitucion/10Junio.html>

Suprema Corte de Justicia de la Nación:

<https://sjf.scjn.gob.mx/SJFSem/Paginas/Reportes/ReporteDE.aspx?idius=43004&Tipo=>

[3](#)

TESIS Y JURISPRUDENCIAS

- Tesis: 1a./J. 72/2012 (10a.), Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Décima Época, Reg. 2001812, Libro XII, Tomo 1, Septiembre de 2012, Pág. 492.
- Tesis: I.4o.C. J/26, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Octava Época, Reg. 224760, Tomo VI, Segunda Parte-1, Julio-Diciembre de 1990, Pág. 324.
- Tesis: I.4o.C.201 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Octava Época, Reg. 210629, Tomo XIV, Septiembre de 1994, Pág. 420.
- Tesis: I.9o.C.31 C (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Reg. 2011517, Libro 29, Tomo III, Abril de 2016, Pág. 2565.
- Tesis: 1a./J. 31/2001, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Reg. 189248, Tomo XIV, Julio de 2001, Pág. 352.
- Tesis: II.1o.73 C, Semanario Judicial de la Federación, Octava Época, Reg. 223701, Tomo, VII, Enero de 1991, Pág. 143.
- Tesis: 1a. CCXVIII/2018 (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Reg. 2018530, Libro 61, Tomo I, Diciembre de 2018, Pág. 253.
- Tesis: V.2o. J/62, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Reg. 177862, Tomo, XXII, Julio de 2005, Pág. 1182.
- Tesis: I.11o.C.209 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Reg. 166167, Tomo XXX, Octubre de 2009, Pág. 1530.
- Tesis: PC.I.C. J/44 C (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Reg. 2013733, Libro 39, Tomo II, Febrero de 2017, Pág. 1159.
- Tesis: I.4o.C.2 K (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Reg. 2005968, Libro 4, Tomo II, Marzo de 2014, Pág. 1772.
- Tesis: [sin número], Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Séptima Época, Reg. 238212, Volumen 97-102, Tercera Parte, Diciembre de 1998, Pág. 143.

Tesis: I.3o.C.362 C, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Reg. 186351, Tomo XVI, Agosto de 2002, Pág. 1244.

Tesis: I.15o.C.33 C (10a.), Gaceta del Semanario Judicial de la Federación, Décima Época, Reg. 2020162, Libro 67, Tomo VI, Junio de 2019, Pág. 5125.

Tesis: I.8o.C. J/14, Semanario Judicial de la Federación y su Gaceta, Novena Época, Reg. 186972, Tomo XV, Mayo de 2002, Pág. 951.