

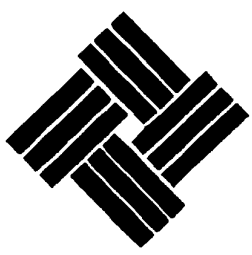
881209

15
29.

UNIVERSIDAD ANAHUAC

ESCUELA DE DERECHO

CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



LA TRANSACCION; UNA SOLUCION AL PROBLEMA INQUILINARIO EN EL DISTRITO FEDERAL

T E S I S

QUE PARA OPTAR EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA EL ALUMNO

MIGUEL MARGALEF MENDOZA

MEXICO, D. F.

1987

FALLA DE ORIGEN



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 está 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.

"LA TRANSACCION; UNA SOLUCION
AL PROBLEMA INQUILINARIO EN
EL DISTRITO FEDERAL."

INTRODUCCION.

Pág.

I.- ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE EL ARRENDAMIENTO:	
a.- El Arrendador y su derecho de Propiedad.....	4
b.- El Arrendatario y su derecho de Uso.....	9
c.- Fiador igual a pagador?.....	19
d.- El sub-arrendamiento.....	23
e.- La realidad de los juicios ventilados en los Tribunales de Arrendamiento Inmobiliario.....	28
f.- La Procuraduría Federal del Consumidor.....	35
g.- Solución; proteger la voluntad de las partes mediante el uso de figuras jurídicas como la transacción.....	37
II.- LA TRANSACCION	
a.- Definición.....	43
b.- Características.....	45
c.- Naturaleza.....	48
d.- Clasificación.....	51
e.- Especies.....	54
f.- Elementos esenciales y de validez.....	56
g.- Consecuencias.....	59
h.- Doctrina extranjera.....	61
III.- LA ACCION DE TRANSACCION:	
a.- Planeación contractual.....	65
b.- Vía jurisdiccional.....	69
c.- Acción de ejecución procesal.....	70
IV.- PROYECTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DE TRANSACCION.....	78
V.- CONCLUSIONES.....	92
VI.- BIBLIOGRAFIA.....	94

I N T R O D U C C I O N

Hablar de conflictos inquilinarios siempre ha sido un problema, puesto que es difícil hacer una balanza entre los derechos de arrendador y arrendatario.

Lo cierto es, que cada día se agudiza más el problema de falta de vivienda digna y decorosa en la Ciudad de México, puesto que los inversionistas no les es ya atractivo destinar sus recursos en este renglón, en virtud de los grandes inconvenientes que actualmente presenta ser arrendador.

En efecto, cuando se presentan los conflictos, la impartición de Justicia es tardía por estar encomendada a quince insuficientes Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario los problemas de un gran número de habitantes que ocupan el Distrito Federal.

Por otra parte, las nuevas disposiciones en materia de arrendamiento contempladas en el Código Civil, limitan los aumentos a la renta, hasta en un ochenta y cinco por ciento de los incrementos que durante el año transcurrido haya sufrido el Salario Mínimo; incrementos que van por debajo de los niveles de inflación, lo que produce que sea más atractivo destinar los inmuebles al Régimen de Propiedad en Condominio para su venta, o de invertir en otros rubros más atractivos y menos problemáticos.

Los actuales arrendadores, están soportando la carga social en

sus espaldas por esta falta de vivienda y sobre todo se encuentran inciertos de una seguridad jurídica inmediata, por tal motivo, la presente Tesis, va enfocada a procurar dar esa seguridad jurídica inmediata, tanto al arrendador como al arrendatario en el cumplimiento de los compromisos contractuales, por medio de la celebración de un Contrato de Transacción.

Es pues esta figura jurídica, un medio para que las relaciones inquilinarias puedan surtir sus efectos de manera pacífica durante toda la relación contractual, puesto que de antemano o con posterioridad, las partes de buena fé y de común acuerdo dan solución a sus diferencias.

Quiero hacer especial mención que la Transacción puede ser utilizada en todo tipo de contratos, sin embargo considero que en materia de arrendamiento tiene especial importancia por las condiciones que actualmente presenta el rentar, sin querer establecer que es el único medio para dar solución a la falta de vivienda comentada.

Estoy seguro que de lograrse lo anterior, propiciará que los ahorradores piensen nuevamente en construir viviendas para el arrendamiento de casa habitación, principal preocupación de todos los habitantes de la Ciudad.

I.- ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE EL ARRENDAMIENTO:

a.- EL ARRENDADOR Y SU DERECHO DE PROPIEDAD:

Definiendo a la figura del arrendador diremos que es la

Persona que da en arrendamiento aquéllo que le pertenece (1).

Es por ello, que su principal obligación consiste, en conceder el uso o goce temporal de una cosa, que en el presente estudio comprende a la vivienda.

Se dice que se concede el uso temporal y no el uso permanente, por que de lo contrario, se atentaría en contra del derecho de dominio que tiene el dueño de la finca en su calidad de arrendador.

Estamos pues, ante una serie de derechos del propietario del inmueble que a la luz del Derecho Romano, se clasificarían en los derechos de utilizar, aprovechar los frutos, de disponer y de reclamar el objeto de terceros poseedores o de detentadores (ius utendi, fruendi, abutendi y vindicandi), derechos que son característicos de la propiedad.(2)

El arrendador de una localidad o vivienda, a través de una relación personal concede sus derechos de uso o goce de

1 RAFAEL DE PINA: Diccionario de Derecho, 10a. ed., Porrúa, México, 1981, p. 92.

2 Cfr. GUILLERMO FLORIS MARGADANT S.: El Derecho Privado Romano, 6a. ed., Porrúa, México, 1977, p. 245.

manera temporal,(3) mediante la celebración de un contrato de arrendamiento, sobre la localidad arrendada, mediante el pago de un precio cierto llamado renta.(4)

Se dice por una relación personal, toda vez que el vínculo jurídico que une a las partes, es un contrato cuya naturaleza deriva de una obligación de dar (5) y por tanto el arrendatario tiene respecto de la localidad, un derecho personal en contra del arrendador.

En caso contrario, o sea, que se tuviera un derecho real, el inquilino tendría respecto de la cosa, casi los mismos derechos que si fuese propietario, por ejemplo, podría ceder a otro la localidad, sin consentimiento del arrendador.

En nuestro Derecho Positivo Mexicano, se ha determinado que no necesariamente el propietario de un inmueble puede ser arrendador, sino también todas aquellas personas que de algún modo u otro tienen la libre disposición de los bienes que se pretenden arrendar.

Tal es el caso de los albaceas, tutores, de los causahabientes, de los arrendatarios con autorización para subarrendar, los

3 Cfr. RAUL ORTIZ URQUIIDI: Derecho Civil; Parte General, 1a. ed., Porrúa, México, 1977, p. 10.

4 Cfr. LUIS MUÑOZ: Derecho Civil Mexicano; Tomo III, 1a. ed., Ediciones Modelo, México, 1971, p. 355.

5 Cfr. LEOPOLDO AGUILAR CARBAJAL: Contratos Civiles; 2a. ed., Porrúa, México, 1977, p.155.

mandatarios, los usufructuarios, las instituciones fiduciarias etc. (6). Por tal motivo el arrendador para hacer valer sus derechos ante los Tribunales, no necesita acompañar a su demanda, título de propiedad alguno, o en su caso, autorización del dueño para arrendar, puesto que le basta el contrato de arrendamiento, pues sus derechos derivan de una relación personal con el arrendatario y no de un derecho real sobre el inmueble. (7)

El derecho de propiedad, a la luz de nuestra Constitución, y del Código Civil, nos indica, que ésta puede ser afectada por la imposición de las limitaciones y modalidades que dicte el interés público, mismas que se encuentran contenidas en el artículo 27 Constitucional y en el art. 830 del Código Civil.

Mediante el contrato de arrendamiento, el mismo arrendador limita sus derechos de uso y goce que tiene respecto de la localidad arrendada, para concederlos de manera temporal al arrendatario a cambio de una renta, los cuales culminan, entre otras causas, con el vencimiento del contrato, ya sea éste, determinado a cierto plazo o con la notificación en este sentido hecha al arrendatario o viceversa cuando el término se ha convertido en voluntario para ambas partes.(8)

6 Cfr. LOUIS JOSSEERAND: Derecho Civil; Tomo II, Vol. II, Contratos, Traducción del Sr. Santiago Conchillos y M., ediciones Jurídicas Europa-América, Bosch y Cía. Editores, Buenos Aires, 1951, p.131.

7 TESIS JURISPRUDENCIAL 81 de la 3a. Sala, hasta 1975, en el apéndice del Semanario Judicial de la Federación.

8 Cfr. RAFAEL ROJINA VILLEGAS: Derecho Civil Mexicano, Contratos, Vol. I, 4a. ed., Porrúa, México, 1981, p.625.

Hay que tomar en cuenta, que cuando el arrendador es propietario de la cosa arrendada no siempre tiene la libre disposición del bien. En efecto, el Código Civil impone al propietario de un inmueble dado en arrendamiento, a dar el derecho del tanto a su inquilino en caso de venta o de preferencia a otro que quiera arrendar. Esta situación cambió el sentido del artículo 2447 del Código Civil.

Con anterioridad la omisión del arrendador a esta limitante no invalidaba el nuevo contrato de arrendamiento o de compraventa, ya que solo respondía de los daños y perjuicios causados al inquilino primitivo (9). Actualmente es considerada nula la operación.

Estas limitaciones provocan al arrendador la dificultad de vender, y en el peor de los casos, si desea hacerlo, el valor del inmueble se minimiza por encontrarse ocupado por arrendatarios, dada la pérdida de la disponibilidad del inmueble para los fines del interesado.

Así mismo, si se desea constituir el inmueble al régimen de propiedad en condominio, se necesita el consentimiento de los arrendatarios, lo que hace una vez más, que se deteriore la libre disposición de los bienes del arrendador.

9 Cfr. RAMON SANCHEZ MEDAL: De los Contratos Civiles; 4a. ed., Porrúa, México, 1978, p. 212.

Todas estas limitantes o modalidades impuestas al arrendador, en nuestra legislación, son provocadas por un proteccionismo dado al arrendatario.

Por virtud de las reformas al Código Civil, el arrendador, se encuentra obligado a entregar la localidad con las condiciones de higiene que establece la Ley de Salud, siendo responsable frente al arrendatario de los daños y perjuicios que cause por esta omisión.(10)

Deberá conceder además el uso y goce de la localidad, por un término no menor de un año, y en caso de encontrarse el inquilino al corriente en el pago de sus rentas, a concederle una prórroga hasta por dos años mas, si es que se lo solicita.

A este respecto, considero que en el contrato de arrendamiento se establezca, que para que se entienda que el arrendatario se encuentra al corriente en el pago del alquiler, deberá de acompañar a su demanda por lo menos once recibos de renta, puesto que el Código Civil, no distingue al respecto. De no establecerse por las partes lo anterior, el arrendatario con una mensualidad de renta pagada al arrendador, puede solicitar la prórroga del contrato de arrendamiento.

10 Cfr. L. MUÑOZ: op. cit., p. 361.

El arrendador no podrá exigir de su arrendatario, para el siguiente año de duración del contrato, una renta superior al 25% de los incrementos porcentuales que haya tenido el Salario Mínimo en el Distrito Federal, puesto que esta disposición es de orden público.

Expuesto lo anterior, podemos concluir, que quien tenga inmuebles para arrendar, debe de tener en cuenta que sus derechos de dominio sobre la cosa arrendada, o en otras palabras su derecho de disponer libremente de la misma, se encuentran limitados por la Legislación actual, en beneficio de los arrendatarios.

b.- EL ARRENDATARIO Y SU DERECHO DE USO:

De acuerdo a la definición que nos da Rafael de Pina, entendemos por arrendatario a la

Persona que toma en arriendo una cosa (11).

Ampliando esta definición, diremos que el arrendatario es la persona que recibe del arrendador una localidad para habitación por un tiempo determinado a cambio de una renta.

De esta última definición, encontramos dos conceptos que son de

11 R de PINA: op. cit., p. 101.

nuestro interés, es decir, recibir una localidad por un plazo y el pago de una renta.

Analizando la primera de ellas, nos encontramos, que el inquilino de casa habitación, supone a una persona que no tiene una localidad para habitar, o si la tiene, no la posee, por lo tanto aprovecha una riqueza ajena.(12)

Al momento de habitarla, deberá de conservarla y cuidarla, siendo responsable de los daños y perjuicios que cause por esta omisión.

Deberá además, servirse de la cosa arrendada para el uso exclusivo pactado; a no variar la forma del inmueble sin consentimiento del arrendador; a devolverla en el estado en que la recibió; a pagar las reparaciones si así se convino o en su caso, dar aviso oportuno al arrendador de la necesidad de las mismas; a defender la posesión frente a terceros; a responder de siniestros ocasionados por su culpa o negligencia y por supuesto al pago de una renta.(13)

Habíamos dicho, que al vencimiento del contrato, debía de devolver al arrendador la vivienda, puesto que recibió algo que no es suyo.

Es pues, una condición "sine qua non", puesto que de no devolver-

12 Cfr. R.ROJINA VILLEGAS: op. cit., p. 549.

13 Cfr. Ibid., p. 607 a 625.

la, se atentaría contra la figura misma del arrendamiento. No es posible que mediante un contrato de arrendamiento, se pierdan los derechos de dominio del inmueble.(14)

Es por tanto una obligación y un derecho para el ocupante, ya que el arrendador, deberá garantizar el uso y goce de la localidad, durante la duración del contrato y por ende, a su culminación corresponde el deber jurídico del inquilino de restituir ese uso y goce a quien le pertenece.(15)

Ahora bien, tenemos que preguntarnos, cuándo existe esa obligación del arrendatario.

En nuestra legislación, existen diferentes formas de dar por concluida esta relación contractual, que a saber son: Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, que no será menor de un año, tratándose de casa habitación; por convenio expreso; por nulidad; por rescisión; por confusión; por pérdida o destrucción total de la localidad, por caso fortuito o fuerza mayor; por expropiación del inmueble arrendado; por evicción de la localidad dada en arrendamiento; por haberse cumplido la prórroga y en su caso por la notificación de las partes, encontrándose el término en indefinido, dando por terminada la relación contractual.(16)

14 Cfr. Ibid., p. 549.

15 Cfr. R. SANCHEZ MEDAL: op. cit., p. 210.

16 Cfr. L. JOSSEKAND: op. cit., p. 134.

Podemos agregar, que la sentencia que ha causado ejecutoria, es el medio más común de recuperar la localidad, puesto que sin ella, y a falta de buena fe del arrendatario para desocupar, no se puede obtener la devolución de la cosa arrendada, independientemente de la causa que dio origen a la terminación contractual, señalada en el párrafo que antecede.

El arrendatario por el uso y goce de la localidad, está obligado al pago de una renta, misma que deberá de pagarse en los plazos convenidos y a falta de éste, por meses vencidos.

Esta obligación es la principal por que constituye ella, la contraprestación fundamental por el uso de la cosa (17).

De acuerdo a la teoría de las obligaciones, corresponde al arrendador ocurrir al domicilio del inquilino para requerirle el pago de la renta cuando no se ha pactado al respecto. Por estos motivos lo más conveniente es especificar en el contrato respectivo, que el lugar del pago de las rentas se hará en el domicilio del arrendador, haciéndose la especificación del mismo. (18)

Se indica lo anterior, con el objeto de hacer más exigible la

17 R. SANCHEZ MEDAL: op. cit. p. 213.

18 Cfr. ERNESTO GUTIERREZ Y GONZALEZ: Derecho de las Obligaciones, 8a. reimp. de la Sa. ed., Cajica, Puebla, 1982, p. 659.

obligación de pago, puesto que en caso de una controversia, hay que demostrar fehacientemente que se ha pretendido cobrar la renta, requisito sin el cual, es improcedente reclamar la rescisión del contrato por que el deudor no ha incurrido en mora.(19)

El pago de la renta deberá realizarse en moneda nacional. Esta reforma al Código Civil, limita el poderse pactar el pago en especie, lo que en un momento dado, puede ser perjudicial al ocupante.(20)

Asimismo, deberá enterarse, desde el momento mismo de ocupar la vivienda (art. 2448 E, del C. Civil). Este ordenamiento también perjudica al inquilino, puesto que el arrendador en el estricto sentido de la ley, no puede eximir por algunos meses al deudor de su pago.

En efecto, interpretando el numeral señalado, se diría, que el arrendatario está obligado a pagar su renta desde el día que reciba el inmueble objeto del contrato, hasta que entregue la localidad.(21)

Esto nos hace pensar, que al ser un ordenamiento elevado a la

19 TESIS JURISPRUDENCIALES 92 Y 93 de la 3a. Sala en Apéndice al Semanario Judicial de la Federación.

20 Cfr. RAMON SANCHEZ MEDAL: La Nueva Ley sobre Arrendamientos para Habitación; s/e., México, 1985, p.8.

21 Cfr. R. SANCHEZ MEDAL: op. cit., p. 7.

categoría de orden público, no se puede pactar algo que vaya en contra de la ley. Luego entonces es posible pensar que no cabe la condonación de la deuda tratándose del pago de una renta, situación que se da frecuentemente cuando el inquilino tiene que hacer obras en la localidad.

La renta puede ser pactada libremente al momento de iniciar la relación contractual, posteriormente y en forma anual, aumentará hasta en un 85% de los incrementos porcentuales fijados al salario mínimo en el año transcurrido.

La renta deberá de ser pagada por el arrendatario, hasta el día en que entregue la cosa arrendada, sin embargo, si por caso fortuito o fuerza mayor éste se ve impedido de ocupar la vivienda, esta eximido de pagarla, y si transcurren más de dos meses puede rescindir el contrato.(22)

En caso de que se impida el uso parcial de la localidad, el arrendatario puede pedir la reducción de la renta a juicio de peritos.(23)

Por último diremos que el arrendamiento no se extingue con la muerte de las partes, sino que se extiende a los causahabientes

22 Cfr. R. SANCHEZ MEDAL: op. cit., p. 213.

23 Cfr. L. AGUILAR CARBAJAL: op. cit., p. 157.

de los mismos. Por tanto, el cónyuge, la o el concubino, hijos, ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido, se subrogarán en sus derechos, en los términos del contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, cabe preguntarnos lo siguiente:

Si la ley es muy clara en sus determinaciones, concretamente, que el arrendamiento es la transmisión de los derechos de uso y goce de una cosa en forma temporal, por qué es tan difícil recuperar una localidad en condiciones normales; por que tratándose de las localidades protegidas por el Decreto de Prórroga de Contratos de arrendamiento de 26 de diciembre de 1943 llamado de "congelación de rentas", es casi imposible obtener la desocupación del inquilino, (A este respecto, diremos que la ley establece que la duración máxima de (24) todo contrato de arrendamiento no puede ser mayor de diez años), por qué no es expedita la obtención del pago de las rentas, cuando el inquilino las debe o están consignadas en diferentes juzgados y se desconoce su ubicación.

Podemos concluir diciendo, que ser arrendatario en la actualidad es problemático, puesto que cada día existen menos individuos que deseen destinar sus viviendas al arrendamiento (Desde hace aproximadamente diez años, casi no se construyen viviendas destinadas al arrendamiento) por lo que quizá en un futuro no muy lejano, esta figura, que tuvo su auge hace unos 50 años, hoy por

24 Cfr. L. MUÑOZ: op. cit., p. 355.

hoy, se está extinguiendo.

Me pregunto, si la vida tiene un aumento mayor al 85% del salario mínimo, que de por sí va por debajo de los niveles de inflación, al pasar de los años, el inquilino tendrá una renta muy cómoda, mientras que el arrendador perderá económicamente hablando, por la sencilla razón que la inflación ha provocado en la renta un deterioro, frente a otras localidades desocupadas. Luego entonces, el Estado ha puesto la carga social en el arrendador, que en un momento dado es quien da vivienda a toda esa gente que no la tiene.

Es importante aclarar que desde 1976, ha disminuido considerablemente la construcción de arrendamiento de viviendas y ante esta situación actual menos, puesto que quien invierte lo hace con el objeto de obtener una utilidad lícita, y no con el objeto de satisfacer necesidades colectivas de vivienda habitacional, puesto que es atribución del Gobierno de nuestra Ciudad.

En esa virtud, el Estado ha puesto la carga social de este Derecho a la Vivienda Digna y Decorosa a costa de un inversionista, en su caso, si el Estado desea protegerlo, que no lo realice con medidas populistas que propicien que los ahorradores destinen sus recursos en otros renglones, situación que desde mi personal punto de vista ha hecho, al dictar las

reformas al Código Civil en materia de fincas urbanas destinadas al arrendamiento.

Por tal motivo, es necesario cambiar esta política gubernamental pues en nombre de ese proteccionismo, se han cometido graves errores y en especial que se deje de invertir en renta.

Por último, y quizá a modo de dar una solución, diré que la renta debe de pagarse en moneda nacional y no en divisas, pero dejando a salvo que se pacte el pago en especie.

Que el arrendador pueda pactar libremente con su inquilino el monto de la renta y sus aumentos semestrales o anuales, en la cantidad que les convenga o en su caso que los aumentos no sean superiores al Costo Porcentual Promedio de Captación que fije el Banco de México para las Instituciones Bancarias u otro indice porcentual que este acorde a la realidad del País.

Propongo lo anterior puesto que cuando los arrendatarios entregan las localidades arrendadas el costo de las reparaciones suman más de una año de renta, es por ello, que la misma debe ser remunerativa, a efecto de tener un fondo por lo menos para las reparaciones.

Todos nosotros podemos percatarnos de como grandes Inmuebles que en su época eran considerados lujosos, en la actualidad están

considerados como vecindades, por esa falta de mantenimiento.

Como ya no es posible convenir libremente el aumento a las rentas, y vista la necesidad de que la misma sea remunerativa, propongo que se incluya en los contratos la siguiente cláusula:

El arrendatario pagará al arrendador o a quien sus derechos represente una renta mensual de _____ (Se procurará que cuando menos sea un 20 por ciento superior a la deseable) para los siguientes doce meses. Pasado este término, se aplicará el 85% de los incrementos porcentuales fijados al salario mínimo, de acuerdo a lo establecido en el numeral 2448 D del Código Civil.

Así mismo, queda expresamente pactado, que durante los primeros doce meses de duración de este contrato, si el arrendatario paga su renta dentro de los diez primeros días naturales de cada mes, el arrendador le dará un descuento a la renta del _____ (Se pondrá en porcentaje aumentado en el párrafo anterior) por ciento, caso contrario, se pagará íntegra.

Pasado el día último de cada mes, el arrendatario y su fiador, pagará un _____ por ciento de interés moratorio mensual.

Esta cláusula que propongo se adicione, es con el objeto de mantener una rentabilidad sobre la localidad arrendada, en relación con las otras que se encuentren rentando al momento del

vencimiento del contrato.

Se puede pensar que es una forma de evadir la Ley, y sin estar al margen de la misma, sin embargo, propiciará en los arrendadores un atractivo para rentar. Lo óptimo sería modificar la Ley.

c.- ¿FIADOR IGUAL A PAGADOR ?

El artículo 2794 del Código Civil, establece que la fianza es un contrato por el cual una persona se compromete con el acreedor a pagar por el deudor, si éste no lo hace.

Al respecto el Lic. Ramón Sánchez Medal nos comenta:

La fianza es el contrato por el que una persona, llamada fiadora, distinta del deudor y del acreedor en una determinada obligación, se obliga con este último a pagar dicha obligación, en caso de que el primero no lo haga (25).

O al modo del Lic. Xavier Gómez Coronel,

La figura del fiador en el contrato de arrendamiento no es otra cosa sino la garantía de pago de rentas y cumplimiento de las cláusulas del contrato para el caso (26).

25 R. SANCHEZ MEDAL: op. cit. p. 393.

26 XAVIER GOMEZ CORONEL: Manual del Inquilino, 1a. ed., Porrúa, México, 1934, p. 39.

Es por tanto el contrato de fianza, uno accesorio al principal o al contrato de arrendamiento.(27)

Por estos motivos, el fiador responde por su fiado del cumplimiento del clausulado del contrato.

El contrato de fianza debe constar por escrito, ya sea en hoja adherida al contrato o por separado.(28)

La duración de la fianza, puede ser por todo el tiempo que ocupe el inquilino la localidad o a un término fijado por las partes, e incluso hasta por cierta cantidad, siempre y cuando no sea superior a la obligación garantizada.(29)

Nuestra legislación establece para el fiador diversos beneficios, como los de orden, excusión y división, que no son otra cosa, que el acreedor requiera primero al inquilino del cumplimiento de sus obligaciones. La realidad en nuestro sistema, es que el fiador renuncia a estos beneficios, por tanto, se convierte en obligado solidario con el deudor frente al arrendador.

Lo anterior quiere decir en términos generales, que el arrendador puede requerir a su arbitrio, tanto al arrendatario como al fiador, del cumplimiento de las obligaciones contractuales, en virtud del principio de la solidaridad.

27 Cfr. L. AGUILAR CARBAJAL: op. cit., p. 248.

28 Cfr. RAUL CERVANTES AHUMADA: Titulos y Operaciones de Crédito; 11a. ed., Herrero, México, 1979, p. 71.

29 Cfr. R. ROJINA VILLEGAS: tomo II, op. cit., p.323.

La Suprema Corte de Justicia, en diversas tesis ha dejado plasmado el criterio antes comentado de que el fiador es obligado solidario con el arrendatario frente al arrendador, independientemente de que la fianza sea un contrato de accesorio de garantía. (30)

Dicho lo anterior, podemos afirmar, que el fiador es igual a pagador, sin embargo, en la práctica sucede lo siguiente:

Cuando el fiador es familiar o amigo del arrendatario, regularmente ante un incumplimiento de aquél, se obtiene el pago de lo debido por la presión que ejercen éstos sobre el arrendatario, puesto que se trata de evitar que se moleste a ese familiar o amigo.

Cuando se trata de un fiador a quien se le ha perdido la confianza, se presenta una falta de motivación del inquilino de pagar su renta.

Ante esta situación, se requiere judicialmente al fiador, del pago de las cantidades debidas, más los intereses pactados o legales, la pena convencional o en su caso los daños y perjuicios causados.

Normalmente se recurre a la vía judicial, cuando el ocupante ha

30 Cfr. TESIS RELACIONADAS, A LA TESIS JURISPRUDENCIAL No. 73 de la 3a. Sala, hasta 1975, del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación.

dejado la localidad arrendada, con un gran número de meses adeudados, tratándose de rentas pequeñas, o cuando el monto total de las mismas, amerite iniciar un proceso de recuperación de rentas.

Sin perjuicio de lo anterior, el arrendador tiene que pensar mas de dos veces en demandar al fiador, puesto que antes tiene que cuestionarse lo siguiente:

¿ Es una cantidad considerable que no afecte el tiempo que se tarde el abogado en recuperar las cantidades?

¿Tiene bienes inmuebles el fiador para garantizar el pago?

¿ Se pactó un interés moratorio que sea perjudicial para el fiador el retrasar el juicio o se pactó un interés legal?

¿Estarán las cantidades adeudadas consignadas en los Tribunales?

¿No me saldrá más oneroso el juicio que el monto de lo debido?

Como se podrá observar, no siempre es aconsejable demandar, puesto que en algunos casos, es menos oneroso el dejar perder lo debido que tratar de recuperarlo.

Ante lo anterior, los arrendadores han pensado en requerir de su inquilino un depósito considerable de rentas, la obtención de una póliza de fianza expedida por una Institución de Fianzas autorizada o la firma de Títulos de Crédito amparando un año de rentas.

d.- EL SUB-ARRENDAMIENTO:

Se entiende que hay sub-arrendamiento, cuando un inquilino tiene rentado un predio o finca y este mismo a su vez, renta el inmueble o parte de él, a un tercero (31)

El concepto de Rojina Villegas sobre subarrendamiento es:

Hay subarrendamiento cuando el arrendatario arrienda -- la misma cosa que recibió en arrendamiento, es decir, -- respecto de una misma cosa, existen dos contratos sucesivos de arrendamiento (32).

En materia de arrendamiento, suele suceder que los arrendatarios cedan su localidad a otro, ya sea con o sin consentimiento del arrendador.

Esta práctica, es la que conforma el presente estudio, puesto que el Código Civil establece una prohibición al arrendatario a subarrendar, si no es con el consentimiento del arrendador.

Nuestra Legislación establece que el arrendatario necesita de una capacidad especial o general del arrendador para poder subarrendar, caso contrario, se celebra un contrato en contra de las disposiciones legales.(33)

31 X. GOMEZ CORONEL: op.cit., p. 27.

32 R.ROJINA VILLEGAS: op.cit., p.241.

33 Cfr. Ibid.

Independientemente de lo anterior, el inquilino suele violar estas disposiciones, ocasionando serios problemas para el arrendador, puesto que ahora otra persona desconocida ocupa su propiedad.

El sub-arrendamiento es válido cuando se celebra con consentimiento expreso del arrendador.

Cuando la autorización es general el inquilino es responsable ante el arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la vivienda.(34)

El arrendatario puede sub-arrendar el todo o parte de la localidad, de acuerdo al consentimiento que de el arrendador.

Luego entonces, si tiene la autorización, el contrato que celebre es válido.

Como se puede apreciar, aparecen dos contratos totalmente independientes el uno del otro, mismos que regulan relaciones jurídicas de personas distintas.

Esto da como consecuencia, que los dos contratos tienen una autonomía absoluta, por lo que el subarrendatario es responsable ante el subarrendador, y éste ante el arrendador.(35)

34 Cfr. R. SANCHEZ MEDAL: op. cit., p. 236.

35 Cfr. R. ROJINA VILLEGAS: op. cit., p.240.

Por virtud del consentimiento del arrendador para subarrendar, produce que no exista causa de rescisión del contrato y por ende, se disponga libremente de la localidad. (36)

Existe además la autorización especial para subarrendar, misma que se puede dar en el momento de la celebración del contrato o posteriormente. En este caso el subarrendatario responde directamente al arrendador, puesto que el arrendatario queda fuera de la relación jurídica, a menos que se pacte lo contrario.

Sucede lo anterior, por que el subarrendatario se subroga por ministerio de ley en los derechos y obligaciones del arrendatario. (37)

Es algo así, como si el arrendador vendiera a otro la vivienda, subrogándose éste en los derechos del vendedor sobre el contrato de arrendamiento.

Por otra parte, es ilegal, el subarrendamiento que se celebre en contravención a la voluntad del arrendador, siendo responsables los inquilinos de los daños y perjuicios ocasionados al arrendador original. (38)

En este caso, el subarrendatario no tiene vínculos jurídicos con el arrendador y por tanto, su posesión no se encuentra protegida

36 Cfr. R. SANCHEZ MEDAL: op.cit., p. 234.

37 Cfr. Ibid., p. 236.

38 Cfr. L. MUÑOZ: op. cit., p.371.

por las disposiciones legales.

Es por lo anterior, que aunque el subarrendatario tenga un contrato de arrendamiento con el arrendatario, si éste no tiene el consentimiento del arrendador para contratar, su posesión sobre el inmueble es de hecho y no de derecho, sin que por este motivo se le de protección jurídica.(39)

En un momento dado, es un invasor del inmueble, teniendo el propietario acción sobre éste, mediante el interdicto de recuperar la posesión.

Esta figura jurídica, que en teoría se muestra muy eficaz, en la práctica se convierte en un problema para el arrendador.

En efecto, suponiendo que exista autorización general para subarrendar, que como habíamos dicho, supone la celebración de dos contratos distintos y por tanto independientes el uno del otro, por lo tanto el primitivo arrendador en caso de proceder una rescisión de contrato, tendrá que hacerlo en contra del arrendatario y del subarrendatario.(40)

En el caso de que no exista esta autorización, existen dos

39 Cfr. TESIS RELACIONADA No. 96 de la 3a. Sala, hasta 1975 en Apéndice al Semanario Judicial de la Federación.

40 Cfr. L.AGUILAR CARBAJAL: op. cit., p. 160.

efectos: a.- pedir la rescisión de ambos contratos de arrendamiento , ó b.- pedir el pago de los daños y perjuicios tanto al subarrendatario como al arrendatario, (41) independientemente de que se puedan demandar otras prestaciones propias del arrendamiento, como pueden ser, el pago de rentas, el Juicio Especial de Desahucio, etc.

41 Cfr. Ibid.

e.- LA REALIDAD DE LOS JUICIOS VENTILADOS EN LOS
TRIBUNALES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Establece el artículo 17 Constitucional en relación con la
Administración de Justicia:

Nadie puede ser aprisionado por deudas de carácter
civil. Ninguna persona podrá hacerse justicia por
sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su
derecho. Los tribunales estarán expeditos para ad-
ministrar justicia en los plazos y términos que --
fije la ley; su servicio será gratuito, quedando --
en consecuencia, prohibidas las costas judiciales (42).

Lo anterior no limita que cuando existan conflictos surgidos del
contrato de arrendamiento, las partes pueden avenir libremente
sus intereses, sin embargo a falta de ésta, ocurren a los
Tribunales competentes para que se les administre justicia.

Las partes como dice la disposición citada no pueden hacerse
justicia por sí mismas, por tanto deben acudir a la función
jurisdiccional, para conseguir la satisfacción del interés
jurídico otorgado por las normas que el legislador ha creado.

José Becerra Bautista, en su libro El proceso Civil en México,
nos indica que vista la potestad jurídica que tiene el Estado de
hacer justicia o de administrarla de acuerdo a nuestra

42 Art. 27 de la Constitución Política de los Estados Unidos
Mexicanos; Diario Oficial, México, 1983, p.39.

Constitución, para dar a cada quien lo suyo, de aplicar la ley al caso concreto y vista la potestad del particular de exigir justicia, a través de la función jurisdiccional que tiene el Estado, puede instaurarse y desarrollarse un proceso, que en el presente estudio comprende, a los juicios comunmente llamados inquilinarios.(43)

Este mismo autor, con gran acierto nos indica, que el medio para que un individuo pueda pedir justicia, cuando su derecho ha sido lesionado o desconocido, es la acción, siendó ésta, no solo el motor para iniciar un proceso, sino también hasta que se verifica su terminación.(44)

Eduardo Pallares, hace una distinción entre el derecho constitucional de acción y la acción procesal propiamente dicha, siendo el primero,

... el derecho que nuestra Constitución otorga en los arts. 8 y 17, de la acción, que esta reglamentado en el Código de Procedimientos Civiles o sea la manera - como debe ejercitarse el derecho constitucional de - acción (45).

y la segunda

43 Cfr. JOSÉ BECERRA BAUTISTA: El Proceso Civil en México: 6a. ed., Porrúa, México, 1977, p.2.

44 Ibid.

45 EDUARDO PALLARES: Derecho Procesal Civil, 9a. ed., Porrúa, México, 1981, p.218.

... es el conjunto de medios legales, fórmulas y procedimientos por los que se ejercita el derecho constitucional de acción (46).

Por su parte, el Código de Procedimientos Civiles, en su Capítulo I, de las acciones, artículo 10. nos indica:

Solo pueden iniciar un procedimiento Judicial o intervenir en él, quien tenga interés en que la autoridad judicial declare o constituya un derecho o imponga una condena y quien tenga el interés contrario.

Podrán promover los interesados, por sí o por sus representantes o apoderados, el Ministerio Público y aquellos cuya intervención esté autorizada por la Ley - en casos especiales (47).

Como habíamos indicado, el ejercicio de una acción, da inicio a un proceso, mismo que se encuentra regulado en el Código Adjetivo de la materia, y precisamente tratándose de casa habitación en el Título Décimo Cuarto Bis denominado "De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación".

En efecto, el artículo 957 ordena: A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el Capítulo Cuarto, del Título Sexto del Código Civil les serán aplicables las disposiciones de este Título,

46 Ibid.

47 Art. 10. del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Diario Oficial de la Federación de 10 de enero de 1936, p.2.

excepto el juicio especial de desahucio al que se aplicarán las disposiciones del Capítulo IV, del Título Séptimo de este Código.

Este nuevo procedimiento, viene a hacer reformas que desde mi personal punto de vista adolecen del defecto de la parcialidad, es decir, son normas procesales dictadas en beneficio de los inquilinos y por ende no son justas, atento al principio de igualdad de la ley, en base al siguiente principio procesal:

Los casos esencialmente iguales, no pueden ser tratados de manera diferente, en la misma ley (48).

En efecto, si el arrendatario demandado, no comparece a la audiencia conciliatoria, no sucede nada en su contra, puesto que siguen corriendo los términos para que conteste la demanda.

Por el contrario, si no comparece el arrendador como actor, se le tendrá por desistido de su demanda.

Si el demandado o arrendatario no contesta la demanda, o siendo actor se le reconviene y tampoco contesta la reconvenición, se entenderá en uno y otro caso, negados los hechos. (49)

En caso de que el arrendador no conteste la demanda o la reconvenición, se entenderán confesados los hechos de la demanda o

48 R.ORTIZ URQUIDI: op. cit., p.63.

49 Art. 271 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

la reconvencción.

El arrendador, para hacer valer sus derechos en los Tribunales, necesita acompañar el contrato de arrendamiento a su escrito de demanda, si no, no se le dará curso a su acción. El arrendatario no necesita acompañarlo.

A este respecto, el legislador no se percató, de que existe una acción del arrendador, para demandar el otorgamiento y firma de un contrato de arrendamiento, simple y llanamente por que se celebró un contrato verbal, situación muy común en la práctica inquilinaria. Por tanto, al parecer, esta acción quedó extinta para el arrendador, puesto que es imposible anexar a su demanda dicho contrato. (Lo anterior en el supuesto que no sean del todo aconsejables los medios preparatorios a juicio, para obtener la declaratoria del arrendatario de que su posesión nace a raíz de un contrato verbal de arrendamiento).

Así mismo, el arrendatario como habíamos dicho, no está obligado a presentar su contrato, criterio que va en contra del artículo 96 del Código de Procedimientos Civiles, que ordena que el actor debe de acompañar a su demanda los documentos en que funde su acción. (50)

50 Cfr. J. BECERRA BAUTISTA: op. cit., p.65.

Independientemente de lo anterior, el proceso se agilizó en sus términos. Actualmente un juicio debe ventilarse en la primera instancia en aproximadamente cien días hábiles, de conformidad con lo siguiente:

- Presentación de la demanda en oficialía de partes común: un día.
- Presentación de la demanda en el Juzgado designado: un día.
- Acuerdo del auto de radicación: Un día.
- Publicación del auto: un día.
- Elaboración de la cédula de notificación y entrega al Secretario Actuario: un día.
- Emplazamiento de ley: cinco días.
- Audiencia conciliatoria y término para contestar la demanda: ocho días.
- Acuerdo y publicación de la contestación o en su caso la rebeldía: dos días
- Contestación a la reconvenición: cinco días.
- Acuerdo y publicación de la reconvenición: dos días.
- Ofrecimiento de Pruebas: diez días.
- Desahogo de las pruebas: treinta y cinco días.
- Audiencia de ley y publicación: un día.
- Pronunciamiento de la Sentencia: ocho días.
- Notificación personal de la sentencia al demandado: seis días.
- Incidente de ejecutorización de Sentencia: diez días.

La realidad en nuestro sistema, en atención al rezago de los Juzgados, a los incidentes, pruebas, audiencias diferidas, y

recursos legales interpuestos por las partes, un juicio tarda aproximadamente en primera instancia un año, en segunda instancia seis meses, el amparo seis meses y el auto de ejecución de la sentencia dos meses más, lo que da un total aproximado de mas de dos años en que se realice justicia.

Pasado este término, al momento de ejecutarse una sentencia de lanzamiento, el actor debe contar con una cantidad de dinero para sufragar los gastos necesarios de una ejecución, mismos que podrá recuperar en caso de que el arrendatario este condenado a los mismos.

En la mayoría de los casos, se obtiene la ejecución sin oposición del arrendatario, sin embargo es conveniente solicitar al Juzgador que se autorice al Actuario adscrito al Juzgado al rompimiento de cerraduras y al auxilio de la fuerza pública en caso de ser necesario para obtener mejores resultados.

Independientemente de la obtención de la localidad arrendada por vía judicial, algunos arrendadores prefieren indemnizar fuertemente a sus inquilinos para estos efectos. Para aquellos propietarios que no pueden o no desean consentir esta práctica, acuden a los Tribunales para que se les administre justicia en el menor tiempo posible.

Para concluir diré, que no considero justas las normas procesales del arrendamiento, en atención al siguiente criterio.

Qué el derecho debe estar al servicio de la justicia y no ésta al servicio del derecho? Evidentemente. Pues lo que sobre todas las cosas interesa a todos es - la realización de aquélla, ya que es garantía de paz entre los hombres y de orden en el Estado (51).

f.- LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.

A raíz de las reformas a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles dados en arrendamiento, publicadas en el Diario Oficial de la Federación de fecha siete de febrero de 1985, las relaciones jurídicas existentes entre arrendadores y arrendatarios, son también de la competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor en el Distrito Federal.

Por tal motivo, cualquier arrendatario, que posea una localidad dentro del Distrito Federal, puede presentar ante este Organismo, su queja para requerir de su arrendador, las prestaciones que estime violan los compromisos contractuales.

Desde mi personal punto de vista, tal atribución es contradictoria con las reformas al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, mismas que prevén una audiencia conciliatoria antes de que se continúe con el procedimiento.

Así mismo, la Ley Federal de Protección al Consumidor como su propio nombre lo indica, es parcial a favor del inquilino en sus disposiciones y sobre todo tratándose del procedimiento para dirimir las quejas presentadas, puesto que toda sanción impuesta en la ley para las partes, es exclusivamente aplicada sobre el proveedor-arrendador.

Actualmente por no presentar el informe requerido a la queja, o no presentarse a la audiencia de conciliación se impone una multa hasta el importe de cien veces el salario mínimo diario en el Distrito Federal, y en caso de dictaminarse una violación a las leyes, hasta el importe de quinientas veces el salario mínimo diario.

Sin quitarle méritos a la Procuraduría, sobre todo en cuanto a su funcionamiento, considero que para el arrendador, la balanza se encuentra desproporcionada en su contra, desde el punto de vista de la conciliación. No quiero decir con esto, que muchos propietarios estén exigiendo demasiado a sus inquilinos y que a ellos sí, se les impida hacer abusos. Me refiero a aquellos propietarios, que realmente piden lo que la Ley ordena, pero que sus arrendatarios utilizan a la Procuraduría como un recurso para retrasar la Justicia. En efecto, cuando una queja esta ventilándose ante este Organismo, toda demanda presentada ante los Tribunales Competentes, resulta improcedente, si se refiere a los mismos hechos de la queja.

Así mismo, considero que al darle competencia a este Organismo para autorizar los contratos de arrendamiento de los llamados de adhesión, perjudica aún más la inversión en este medio, puesto que no solo hay que respetar las normas del arrendamiento, por tratarse de normas elevadas a la categoría de Orden Público, sino que hay que ajustarse a las políticas de la Procuraduría en este sentido, lo que ocasiona una vez más un desmembramiento del principio de que la voluntad de las partes es ley, e incluso, de sujetar esta voluntad a un tercero que aunque no es parte en la relación contractual, si interviene en ella.

Hay que hacer mención, que la elaboración de un contrato, sin la autorización de la Procuraduría, no invalida el contrato, pero si se hace uno acreedor a las sanciones impuestas por este Organismo.

g.- SOLUCION; PROTEGER LA VOLUNTAD DE LAS PARTES MEDIANTE EL USO DE FIGURAS JURIDICAS COMO LA TRANSACCION.

Nos referimos al Contrato de Transacción, no como el único instrumento para resolver el problema inquilinario, sino como un medio con características ejecutivas que al incumplimiento de una de las partes a lo específicamente pactado en el contrato, pueda llevarse a cabo un procedimiento realmente expedito.

Tampoco se quiere caer en el error de incluirlo como documento ejecutivo exclusivamente al contrato en estudio, puesto que

existen diversas modalidades que pueden dar a cualquier documento esta característica, ya sea por ministerio de ley o mediante el reconocimiento de las partes judicialmente del documento.

Es decir lo que se pretende es que la voluntad de las partes sea ley, por lo tanto, realmente existirá una certeza jurídica en los compromisos contractuales.

Lo anterior, puesto que aunque se tenga el derecho, no siempre es concedido por el Juzgador, en virtud de los inconvenientes de un juicio, como es el caso de declararlo a uno confeso de posiciones en la prueba confesional, que pudiera significar la pérdida del juicio, o ser declarado rebelde por no contestar una demanda o reconvencción.

Por estos motivos, considero al Contrato de Transacción como un medio pacífico de solución a los conflictos contractuales.

Uno de los anhelos del abogado es, sin duda, lograr la solución pacífica y justa de los casos que se le presenten (52).

Por lo tanto,

Este contrato es de gran utilidad y beneficio social, porque evita o pone fin a dispendios, disgustos y otros inconvenientes que producen los litigios, según

52 CARLOS REGALADO Y GARCIA LUNA: La Transacción Jurídica; Escuela Libre de Derecho, México, 1958, p.5.

el conocido aforismo "Vale más una mala transacción que un buen pleito" (53).

Luego entonces, por que no evitar tantos casos de juicios inquilinarios, mediante la preparación de un contrato de transacción elaborado por las partes, puesto que en la gran mayoría de los casos las relaciones culminan en los Tribunales.

El propósito, es acordar entre las partes el clausulado del contrato de una forma justa y legal, para no propiciar abusos en esta materia.

Considero que de esta manera se puede cumplir con la siguiente enseñanza: "La abogacía es una ardua fatiga puesta al servicio de la justicia".

Considero que los Abogados deberíamos aprovechar y valorar la Audiencia de Conciliación prevista en los procedimientos judiciales para dar por terminado el mismo mediante un contrato de transacción, otorgándole al arrendatario un plazo de desocupación similar a lo que normalmente tarda un litigio. De esta manera se evitaría la substanciación de un procedimiento con un gran número de recursos procesales de los llamados "chicanas".

Afirmaría que la mayor parte del rezago judicial se debe a la

substanciación de obstáculos interpuestos por los litigantes, que de anomalías procesales.

Ahora cabe preguntarnos lo siguiente:

¿Cuándo es el momento oportuno de transigir ?

Considero que realmente existen dos momentos idóneos; uno al momento de contratar el arrendamiento y otro ante los Tribunales de Arrendamiento, precisamente en la Junta de Aveniencia, puesto que es cuando el proceso se está en su primer periodo.

Como se podrá observar, uno tendría la característica de ser extrajudicial y el otro judicial, especies que en el capítulo correspondiente trataremos.

Sin perjuicio de lo anterior, y en virtud de que no existe apercebimiento alguno al arrendatario que no comparece a la audiencia de conciliación, el mejor momento para transigir lo es, al momento de contratar el arrendamiento, puesto que ambas partes se encuentran comprometiéndose de buena fé.

De esta manera se está previniendo un juicio futuro, una de las características de este contrato.

La forma de preparar este contrato es de vital importancia para obtener mejores resultados, puesto que aunque el mismo tiene el carácter de cosa juzgada, no siempre procede la Vía de Apremio o Ejecutiva para impulsarlo.

En efecto, si se realiza de manera privada, es necesario el reconocimiento del convenio ante la Autoridad Judicial, pudiendo efectuarse a través de los medios preparatorios o por las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria.

Así mismo, puede realizarse con la intervención de un Corredor Público, o pasado ante la Fé de algún Notario, tratándose de contratos celebrados extrajudicialmente.

Por tener la eficacia de la cosa juzgada procede la Vía de Apremio si consta judicialmente en autos o en escritura pública.(54)

Es por todo lo anterior, que es prudente que todo contrato de arrendamiento se vea adicionado o que exista de manera conjunta, un contrato de transacción, con el objeto de que en realidad la Justicia sea pronta y expedita.

Tengo la seguridad que la utilización de este contrato, en

54 Cfr. L.MUÑOZ: op. cit., p.502.

materia inquilinaria, puede ser un aliciente para el inversionista en renta, lográndose así, verdaderamente el propósito del gobierno de nuestra Ciudad, que se construya cada día más en la vivienda en arrendamiento.

II.- LA TRANSACCION:

a.- DEFINICION:

El Código Civil del Distrito Federal nos define a la Transacción de la siguiente manera:

La transacción es un contrato por el cual las partes haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura (55).

Muchos son los tratadistas que hacen doctrina respecto de la Transacción, sin embargo, pocos le dan el tratamiento adecuado para el estudioso del Derecho.

Prácticamente los estudiantes de la Licenciatura pasan por desapercibidos de esta figura que a mi modo de ver, es una de las más importantes, en cuanto a la lucha por la Justicia y la Equidad que debe de buscar todo Abogado.

Considero que esto se debe a que los propios tratadistas del Derecho, no se han puesto de acuerdo en la inclusión de este contrato dentro de alguna cátedra. Esto se puede comprobar, puesto que se puede estudiar dentro del tema de la Obligaciones, de los Contratos e incluso en el Derecho Procesal Civil.

55 Art. 2944 del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; Porrúa, México, p.504.

Sin perjuicio de lo anterior, considero que la transacción es un medio legal que puede ser utilizado para facilitar las operaciones contractuales.

En efecto, cualquiera puede percatarse del voluminoso clausulado de los contratos, con la intención de proteger al máximo todo caso concreto que pueda suscitarse en una práctica comercial o privada.

Desde mi personal punto de vista considero que lo conveniente sería, elaborar los contratos de cada materia u operación civil o comercial con las cláusulas esenciales de cada contrato y tratar de manera separada, los mecanismos o las fórmulas para resolver los posibles conflictos contractuales en casos de incumplimiento o de duda, por medio de contratos de transacción.

La realidad es que en la mayoría de los conflictos, las partes acuden a los Tribunales Competentes, instaurando un procedimiento acorde con la acción apropiada para cada contrato, perdiendo en algunos casos, esfuerzo, tiempo y dinero, para resolver un asunto que pudiese resolverse a través de un procedimiento sumario propio de la Transacción.

Claro es, que en algunas ocasiones, alguna de las partes prefiere la substanciación de un procedimiento judicial, puesto que su situación jurídica se resolvería cuando la sentencia dictada se encontrare firme, situación que pudiese ser benéfica por el

tiempo en que transcurra esta situación.

Esto es muy común tratándose de los Juicios Inquilinarios. El abogado del Arrendador, procurará agilizar el procedimiento a través de un control adecuado de los términos, mientras que el del Arrendatario, tratará de que su cliente habite un término mayor la localidad que el plazo que le proporciona el arrendador.

Por qué no al momento de contratar, se previenen estas situaciones, que a la postre se darán inevitablemente, mediante concesiones recíprocas que se hagan las partes, para prevenir esas controversias.

b.- CARACTERISTICAS:

De acuerdo a la definición que nos proporciona nuestro Código Civil, en la Transacción deben darse determinadas características, que a mi modo de ver, el Lic. Eduardo Pallares, es quien las sintetiza de manera clara y precisa, de la siguiente forma:

a.- Que los dos contratantes sacrifiquen en parte-- sus respectivas pretensiones. Si el sacrificio que hace-- una de ellas es total, no hay transacción.

b.- Que tengan el ánimo de transigir, o sea que renun-- cian parcialmente a sus pretensiones con el objeto de terminar un juicio o evitarlo en lo futuro. Si la pérdida o el sacrificio de los intereses de las partes no tiene ese fin, el contrato podrá ser de donación, o constituir una quita o remisión total, pero no será transacción.

c.- El sacrificio debe ser mutuo, y no exclusivo de una-- de las partes. Estas notas esenciales se encuentran de---

claradas en el artículo 2944 del Código Civil

d.- La transacción tiene para las partes que la celebran y sus causahabientes, la autoridad de la cosa juzgada - material y formal, pero podrá pedirse la nulidad o rescisión en los casos especialmente previstos por la ley. (Artículo 2953) del C.C.

e.- Por tener dicha autoridad, pone fin al juicio en lo que respecta a su parte declarativa, y abre la vía de - apremio al tenor del artículo 533 del C.P.C....;

f.- Las transacciones carecen de validez cuando versan sobre derechos irrenunciables, o se celebran por personas que carecen de poder jurídico para celebrar la - transacción (56).

Otra característica adicional, es la existencia de una incertidumbre entre las partes respecto al derecho controvertido, es decir, que el derecho objeto de la misma sea dudoso.(57)

El Lic. Ramón Sánchez Medal, hace mención que esta incertidumbre puede ser objetiva o subjetiva.

La primera de ellas, dice que acontece por el hecho de encontrarse la partes en esa relación jurídica incierta, o cuando las partes se encuentran en una incertidumbre respecto de sus derechos controvertidos.(58)

La segunda se da por ejemplo, cuando acontece con un derecho

56 E. PALLARES: op. cit., p. 112.

57 Cfr. L.AGUILAR CARBAJAL: op. cit., p.16.

58 Cfr. R.SANCHEZ MEDAL: op. cit., p.445.

sujeto una condición, que puede ser transigido, para eliminar la incertidumbre propia de esta condición, o también en el caso del contrato de decisión por suerte, cuando se reduce a una transacción. (59)

En materia procesal, se considera a la Transacción como una de las formas anómalas de terminar el proceso, como es el caso del arbitraje, la conciliación, el allanamiento, el desistimiento del actor, la caducidad en la instancia, el convenio judicial, etc. (60)

Se dice que la transacción, se considera si se realiza antes de que se instaure un proceso, como un verdadero y propio substituto jurisdiccional, mientras que si se realiza substanciándose, es un modo de extinción del juicio. (61)

Otra característica propia de la Transacción es que es de interpretación estricta, siendo sus cláusulas indivisibles, a menos que otra cosa convengan las partes que la contratan. (62)

59 Cfr. Ibid.

60 Cfr. E. PALLARES: op. cit., p.11.

61 Cfr. J. BECERRA BAUTISTA: op.cit., p.17.

62 Cfr. L. MUÑOZ: op. cit., p.500.

c.- NATURALEZA:

Mucho se ha discutido respecto de la naturaleza jurídica de la Transacción, ya que algunos tratadistas lo consideran como un convenio, mientras que otros como un contrato.

Lo cierto es que nuestro Código Civil, lo define como un contrato, sin embargo trataremos de resolver esta diferencia de la siguiente forma:

La Transacción, desde el punto de vista de su naturaleza, es un acto jurídico, puesto que se da un acontecimiento donde interviene la voluntad de las partes produciendo consecuencias de derecho.

O también como aprecia el Doctor Raúl Ortiz Urquidí, como un verdadero negocio jurídico, puesto que en la transacción, la voluntad de las partes interviene en la realización del acontecimiento y en la producción de las consecuencias jurídicas. (63)

Como se desprende de lo anterior, al intervenir dos o más partes, para llegar a un acuerdo entre las mismas, da origen al consentimiento, mismo que producirá diversas consecuencias, como la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y

63 Cfr. R. ORTIZ URQUIDÍ: op. cit., p. 241.

obligaciones. (64)

Nuestro Código Civil, en su artículo 1792, define al convenio, como el acuerdo de dos o más personas, para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones.

El Lic. Ernesto Gutierrez y González, considera que otra función que cumplen los convenios es la de conservar derechos y obligaciones. (65)

Así mismo el artículo 1793, del Código Civil, establece que Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

En esa virtud, los convenios tienen una denominación lato sensu o amplia y los contratos una restringida.

"Al contrato se le ha asignado una función positiva, la de crear derechos y obligaciones; en tanto que - al convenio se le ha dejado la función negativa, la de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones." (66)

64 Cfr. C. REGALADO Y GARCIA LUNA: op. cit., p.64.

65 Cfr. E. GUTIERREZ Y GONZALEZ: op. cit., p.182.

66 C. REGALADO Y GARCIA LUNA: op. cit. p.18.

De acuerdo al principio antes transcrito, se puede determinar si la transacción es un contrato o un convenio, en atención a lo siguiente:

a.- La transacción busca como finalidad la de terminar o prevenir controversias.

b.- A consecuencia de lo anterior, desaparece la incertidumbre de un derecho litigioso o susceptible de serlo, por las renunciaciones a los derechos de las partes, renunciaciones que nunca serán totales.

c.- Por esas renunciaciones, las partes acuerdan hacerse concesiones recíprocas; concesiones que producen derechos y obligaciones dando una certeza jurídica a las partes.

Como se podrá observar, del inciso b.- se infiere una extinción de derechos con su correlativa obligación, y en el inciso c.- la creación de derechos y obligaciones.

Tal parece, que comparte los efectos positivos de los contratos y los negativos de los convenios, sin embargo, y sin lugar a dudas podemos concluir que es un contrato, puesto que la renuncia a los derechos litigiosos nunca es total sino parcial, y además porque esas renunciaciones que ambas partes se hacen de manera recíproca, dan nacimiento al cumplimiento de nuevos derechos y obligaciones.

Por estos motivos, la Transacción se encuentra bien denominada por el Código Civil como contrato, por que éste da origen a nuevos

derechos y obligaciones entre las partes.

d.- CLASIFICACION:

Al Contrato de Transacción se le puede clasificar, como un contrato principal, bilateral, oneroso, conmutativo o aleatorio, consensual o formal según el caso, instantáneo o de tracto sucesivo dependiendo del caso y nominado.

Sobre la clasificación de este contrato como principal, no existe doctrina uniforme al respecto, ya que algunos autores lo consideran como principal y otros como accesorio. (67)

Desde mi personal punto de vista es un contrato principal, puesto que no necesariamente depende de la existencia de otro contrato.

Además por que no es un contrato accesorio de garantía, como la fianza, la hipoteca o la prenda, y aunque en la mayoría de los casos surge a consecuencia de una relación contractual anterior, como puede ser el contrato mismo del arrendamiento, no es taxativa para considerarlo accesorio, ya que simplemente es base de nacimiento de la transacción.

67 Cfr. L. AGUILAR CARBAJAL: op. cit. p. 241

Así mismo, es propio de los contratos accesorios, que terminan cuando el principal se ha extinguido, de acuerdo al principio de que lo accesorio corre la suerte del principal, cosa que no sucede con la transacción.

Tal es el caso por ejemplo cuando las partes mediante un contrato de transacción dan por terminado el contrato de arrendamiento, y fijan plazos de desocupación de la localidad arrendada.

Si fuese accesorio del contrato de arrendamiento, no se producirían los efectos deseados por las partes al transigir, puesto que quedaría automáticamente extinto.

Es además un contrato Bilateral, puesto que se crean derechos y obligaciones para ambas partes.(68)

O por que se exigen concesiones u obligaciones recíprocas. (69)

Es Onerosa la Transacción, atento a lo que dispone el artículo 1837 del Código Civil por que se estipulan provechos y gravámenes recíprocos.(70)

Es Conmutativo o Aleatorio, según el caso, puesto que cuando las

68 Cfr. R. ROJINA VILLEGAS: op. cit., p.51.

69 Cfr. R. SANCHEZ MEDAL: op. cit., p.442.

70 Cfr. MIGUEL ANGEL ZAMORA Y VALENCIA: Contratos Civiles; 1a. ed., Porrúa, México, 1981, p. 304.

prestaciones recíprocas son ciertas al momento de la celebración del contrato, que permitan determinar el beneficio o la pérdida que se cause, en relación con la terminación o la prevención de un juicio, nos determinan la característica de ser Conmutativo. Por el contrario será Aleatorio, cuando las concesiones recíprocas sean inciertas y no permitan con exactitud evaluar la pérdida o el beneficio de transigir. (71)

Es también Consensual o Formal. Será consensual si se trata de prevenir controversias futuras cuando el interés del negocio no excede de doscientos pesos, de acuerdo a la interpretación a contrario sensu del artículo 2495 del Código Civil.

Es Formal, porque se requiere que conste por escrito si se previenen controversias futuras y el interés del negocio es superior a los doscientos pesos. (72)

Así mismo, debe constar por escrito, ante la presencia judicial o en escritura pública, cuando se terminan controversias de carácter judicial.

Es la Transacción además un contrato instantáneo, por que su cumplimiento puede efectuarse en un solo acto (73), O de Tracto

71 Cfr. C. REGALADO Y GARCIA LUNA: op. cit., p.29.

72 Cfr. M.A. ZAMORA Y VALENCIA: op. cit., p. 305.

73 Cfr. Ibidem.

Sucesivo, cuando su cumplimiento dependa de obligaciones periódicas. (74)

Por último la Transacción es un contrato Nominado, por que se encuentra regulado dentro de nuestro Código Civil. (75)

e.- ESPECIES:

En el presente inciso trataremos de las diferentes especies que presenta el Contrato de transacción, partiendo por la Transacción Judicial.

Hay transacción Judicial, cuando ésta se realiza ante la presencia de un Juez, independientemente si se desea dar por terminada una contienda o evitarla. No como algunos autores que establecen que ésta se da cuando es concertada durante un proceso. (76)

En efecto, si se solicita a un Juez en la Vía de Jurisdicción Voluntaria la aprobación de un contrato de transacción, al que le quieren dar las partes la categoría de sentencia debidamente ejecutoriada, y con el objeto de evitar una controversia futura, el mismo se encuadra dentro de la especie de ser judicial.

74 Cfr. L. AGUILAR CARBAJAL: op. cit., p.241.

75 Cfr. M.A. ZAMORA Y VALENCIA: op. cit., p.305.

76 Cfr. MARCELO PLANIOL Y JORGE RIPERT: Tratado Práctico de Derecho Civil Francés; Tomo XI, Contratos Civiles, Cultural S.A., Habana, 1940, p. 921.

Por el contrario, será Extrajudicial cuando se celebra sin la intervención del órgano jurisdiccional. (77)

La Transacción también es pura o compleja. El Licenciado Luis Muñoz, nos dice al respecto:

Es pura cuando las partes operan sobre y con la materia que es objeto de la controversia, y compleja (o impropia) cuando, además de los recíprocos reconocimientos de --- derechos, permite la atribución de derechos de una parte a otra (78).

La Transacción de acuerdo a lo establecido en el artículo 2961 del Código Civil, es Declarativa o Recognocitiva de los derechos que son el objeto de las diferencias que sobre ella recae.

Tal declaración o reconocimiento de derechos, no obliga al que lo hace a garantizarlos, ni responder a la evicción así como tampoco importa un título propio en que fundar la prescripción. (Artículo 2961 del Código Civil).

77 Cfr. L. MUÑOZ: op. cit., p.500.
78 Ibid., p. 501.

f.- ELEMENTOS ESENCIALES Y DE VALIDEZ:

De conformidad como habíamos establecido de que la transacción es un contrato, la misma se encuentra sujeta a las reglas generales de los contratos, en todo aquello que no le esté determinado en forma especial en la Ley.

En base a lo anterior, podemos decir que los elementos esenciales del contrato de transacción, son el consentimiento y el objeto.

El consentimiento, que se traduce en el acuerdo de voluntades, es un elemento indispensable para transigir, tal y como lo habíamos indicado con anterioridad, es decir, las partes deben tener ese ánimo de contratar, y estar de acuerdo respecto de los derechos controvertidos así como de las concesiones recíprocas que deban hacerse entre ellas. (79)

Este consentimiento puede afectarse por los vicios del consentimiento propios de los contratos, como el error, el dolo, la violencia, la lesión, etc.

El otro elemento esencial es el Objeto, o sea la cosa que se obliga uno a dar o al hecho que se obliga uno a hacer o a no hacer, siempre y cuando ese objeto exista en la naturaleza, que

79 Cfr. M. PLANIOL Y J. RIPERT: op. cit., p. 926.

sea determinado o determinable en cuanto a su especie y que se encuentre dentro del comercio (artículo 1825 del Código Civil), y que el hecho al que uno se obliga a hacer o a no hacer sea jurídicamente posible y lícito (Art. 1827 del C. Civil).

El objeto en las transacciones consiste en las concesiones recíprocas y en prevenir o terminar una controversia, siempre y cuando implique la existencia de un derecho dudoso. (80)

De manera especial la Ley reputa como nulas las Transacciones que versen sobre delito, dolo y culpa futuros; sobre la acción civil proveniente de un delito o culpa futuros; sobre sucesión futura; sobre una herencia antes de visto el testamento si lo hay; sobre el derecho de recibir alimentos, a menos que sean sobre cantidades ya debidas; cuando se hace en razón de un título nulo, a menos que se haya tratado esa nulidad; por falsedad de documentos dictados por sentencia judicial; y si se celebra para resolver un negocio que está decidido judicialmente en ignorancia de los interesados. (81)

Los Elementos de Validez del Contrato de Transacción consisten al igual que los contratos, en la Capacidad legal para contratar, la forma, la ausencia de vicios del consentimiento, y la licitud en el objeto, motivo, fin o condición del contrato. (82)(83)

80 Cfr. L. AGUILAR CARBAJAL: op. cit., p.341.

81 Cfr. R. SANCHEZ MEDAL: op. cit., p.448.

82 Cfr. R. ROJINA VILLEGAS: op. cit., p.270.

83 Cfr. JUNE CASTAN TOBERAS: Derecho Civil Español, común y foral; T.IV, 9a. ed., Reus, Madrid, 1961, p.740.

Toda vez que ya hemos tratado lo relacionado con el consentimiento y la licitud en el objeto, nos dedicaremos a analizar la capacidad de las partes y de la forma que debe revestir este contrato.

Respecto de la Capacidad para contratar en el caso concreto de la Transacción el Lic. Ramón Sánchez Medal nos dice:

.... quienes transigen requieren no solo de la capacidad general para contratar, sino también de la legitimación o poder de disposición sobre la cosa o derecho materia de la transacción. A esto se debe -- que los representantes en general(2946), ya sean voluntarios, en el caso del procurador judicial, o ya sean legales, en el caso de los tutores o albaceas, necesitan respectivamente, de cláusula expresa (2587 -II), de autorización judicial o del consentimiento de los herederos (566 y 1720) (84).

En cuanto a la Forma que debe revestir la Transacción, el artículo 2945 del Código Civil, establece que la transacción que previene controversias futuras, debe constar por escrito si el interés pasa de doscientos pesos.

Este precepto interpretado a contrario sensu, establece que las

84 R. SANCHEZ MEDAL: op. cit., p.444.

transacciones que versen para prevenir controversias futuras cuyo interés no pase de doscientos pesos puede celebrarse en forma verbal.

Cuando se trata de Transacciones que terminan un procedimiento Judicial, siempre deberá de constar por escrito en autos o en escritura pública, independientemente del monto de la Transacción.

g.- CONSECUENCIAS:

El Lic. Ernesto Gutiérrez y González dice respecto de los efectos de la Transacción lo siguiente:

Esta figura produce respecto de las partes que la celebran, los mismos efectos de una sentencia judicial, contra la cual no procede ningún recurso, esto es, que la transacción genera los efectos de cosa - juzgada;... (85).

Este comentario está fundado en lo prescrito por el artículo 2953 del Código Civil, sin embargo muchos tratadistas del derecho, determinan que la misma queda sujeta a las reglas de interpretación de los contratos y no a las de la sentencia, puesto que la cosa juzgada solo corresponde a la sentencia

85 E. GUTIERREZ Y GONZALEZ: op. cit., p.894.

ejecutoriada. (86)

Es importante aclarar, que aunque no tiene las mismas características de una sentencia si produce los mismos efectos, como es el caso de oponer la excepción de cosa juzgada tratándose de una sentencia ya dictada en un determinado negocio, o la excepción de transacción cuando se discutan los puntos controvertidos que dieron origen a ella.

Por ser un contrato, puede ser anulada por los casos ya estudiados en esta tesis, y se puede pedir además judicialmente la rescisión del contrato de transacción en la Vía Ordinaria Civil, cuando una de las partes no cumpliera su obligación o en su caso proceder a la ejecución de la misma.

Sin perjuicio de lo anterior sus efectos son los mismos que los de una sentencia ejecutoriada, en base a que el legislador la tipificó como un contrato que tuviera la autoridad de cosa juzgada, puesto que pretendía que las contiendas suscitadas entre las partes contratantes pudiesen ser resueltas sin la intervención del Organismo Jurisdiccional, toda vez que si éstas de buena fé resuelven sus diferencias mediante recíprocas concesiones dictándose ellas mismas sentencia, sería un absurdo que la misma no pudiese ser ejecutada en la vía de ejecución o la

86 Cfr. L. AGUILAR CARBAJAL: op. cit., p. 242.

de apremio por los interesados.

De ser así, las acciones derivadas del contrato de transacción se ventilarían en la Vía Ordinaria Civil como cualquier otro contrato privado, perdiendo su interés primordial, que es prevenir o terminar una controversia.

Por tales motivos el legislador, en el Código de Procedimientos Civiles en su artículo 533, mismo que se encuentra tipificado en el capítulo de la Vía de Apremio, Sección Primera, de la Ejecución de la Sentencia, establece que todo lo que en ese capítulo se dispone de la sentencia, comprende las transacciones.

Es por lo anterior que cuando se trata de una transacción judicial celebrada para terminar un juicio, el Juzgador acuerda que la misma surte efectos de pleno derecho, por lo que obliga a las partes a pasar por el, como si se tratara de sentencia ejecutoriada, por lo que al incumplimiento de una de ellas a lo pactado, abre la vía de apremio, para su ejecución forzada.

h.- Doctrina extranjera:

El Derecho Civil Francés define a la Transacción, de la siguiente manera:

Art. 2044.- La Transacción es un convenio por el cuál las partes ponen término a un litigio nacido o evitan un litigio que va a nacer. (87)

El Lic. Planiol y el Lic. Ripert, comentan que esta definición es insuficiente puesto que solamente expresa el resultado de la Transacción, olvidándose del medio mediante el cuál transigen, como lo son las concesiones recíprocas que las partes se otorgan. (88)

Como se podrá observar, nuestro Código Civil Mexicano, establece dos diferencias en esta definición, es decir, la define como un contrato y no como un convenio, y además, incluye el medio que comenta Planiol, de las concesiones recíprocas para que la Transacción se produzca.

En estos mismos términos se expresa tanto el Derecho Español como el Italiano, al expresar que la Transacción es un contrato por el cual las partes dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado. (89)

87 Cfr. M. PLANIOL Y J. RIPERT: op. cit., p. 921.

88 Cfr. Ibidem.

89 Cfr. J. CASTAN TOBEÑAS: op. cit., p.731.

Tanto nuestros doctrinarios mexicanos como los extranjeros, coinciden en establecer los elementos esenciales de la Transacción, como es el caso de la clasificación que hace Ruggiero de la siguiente forma:

1.- Una relación jurídica incierta, o lo que es igual, una causa o posibilidad litigiosa, ya que basta que sea tenida por tal, aun cuando realmente no haya fundamento para la duda.

2.- La intención en los contratantes de sustituir a la relación dudosa una relación cierta e incosteable.

3.- Una recíproca concesión de las partes, por virtud de la cual cada una de ellas, o dando, o reteniendo, o prometiendo algo, sufra un sacrificio. (90)

En el Derecho Civil Español, nos comenta Castán Tobeñas, que es importante que cuando la Transacción se realice de manera privada o extrajudicial, es conveniente en forma a posteriori acudir al Tribunal para que proceda la ejecución de lo convenido (91), comentario que ya hemos estado estableciendo en el cuerpo del la presente tesis.

Sobre las cosas que no pueden ser objeto de la Transacción, y por ende provocan la nulidad de ésta, también hay doctrina uniforme al respecto, en efecto, tanto el Derecho Civil Mexicano, el Francés y el Español, consideran que no se puede transigir,

90 Ibidem.

91 Ibid., p.737.

sobre el estado civil de las personas, sobre cuestiones matrimoniales, sobre alimentos futuros, sobre las consecuencias civiles de un delito, etc. (92)(93)

También existe doctrina uniforme, en el sentido de que la Transacción tienen la eficacia y la autoridad de cosa juzgada, pero que ésta, no se sujeta a las reglas generales de una sentencia, sino las reglas de interpretación de los contratos, aunque su ejecución sea en la vía de apremio como lo es la sentencia firme. (94)

En general, la Transacción es tratada por las legislaciones de manera muy similar en cuanto a la determinación de sus elementos esenciales como de validez, así como de sus efectos, por tanto, es una figura que no solamente es importante en nuestra legislación, sino también en aquellas legislaciones similares a la nuestra.

92 Cfr. M. PLANIOL Y J. RIPERT: op.cit., p. 934.

93 Cfr. J. CASTAN TOBERNAS: op. cit., p.744.

94 Cfr. Ibid., p. 746.

III.- LA ACCION DE TRANSACCION:

a.- PLANEACION CONTRACTUAL:

Toda vez que como habiamos establecido, la transacción tiene respecto de las partes la misma eficacia y autoridad de la cosa juzgada, el éxito de su ejecución en caso de incumplimiento de alguna de las partes, dependerá en gran medida, de la forma en la que se preparó el contrato.

En efecto, si alguna de las partes se ve en la necesidad de acudir a la Vía Jurisdiccional para hacer valer sus derechos de Transacción, deberá de observar la naturaleza que presenta el contrato, es decir, si es judicial o extrajudicial pública o privada.

En estricto derecho, podemos afirmar, que las acciones que se derivan de la Transacción, se ventilan a elección del promovente en la Vía ejecutiva o en la Vía de apremio, sin embargo la experiencia del litigio, nos induce a darle al contrato la característica de que sea judicial, o extrajudicial pública, sea ésta última ante Notario Público, Corredor, o ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

Se hace mención a lo anterior, puesto que la mayoría de los Juzgadores no dan entrada a la vía de apremio o a la ejecutiva, cuando no se trata de transacciones celebradas en juicio, por

tanto requieren que este ratificada por el Juzgador, ya sea por medio de diligencias de jurisdicción voluntaria o por conducto de los medios preparatorios, pues consideran que el mismo como simple documento privado no trae aparejada ejecución.

También deberá de tomarse en cuenta, el momento en que es más conveniente transigir, en atención a que como habíamos establecido, la misma se puede realizar para evitar un litigio futuro.

Por tanto, al momento de iniciar una relación contractual de arrendamiento, hay que procurar establecer mediante el contrato de transacción, las soluciones a los conflictos que comunmente se suscitan en la secuela del arrendamiento,

De manera enunciativa, mencionaremos algunos ejemplos de como se pueden dar soluciones anticipadas a los incumplimientos tanto del arrendador como del arrendatario a sus obligaciones.

1.- El arrendador se puede comprometer a realizar las reparaciones mayores que necesite la localidad, como pueden ser, las humedades que presenten las paredes por defectos en la instalación hidráulica del inmueble dentro de los primeros diez días naturales contados a partir de la notificación que reciba del arrendatario de la necesidad de dichas reparaciones.

Ante esta obligación del arrendador, se pacta que en caso de

incumplimiento de éste, el arrendatario procederá a su reparación, en el entendido que al costo de las mismas se le pagará una pena convencional.

Si se pacta lo anterior en un contrato de arrendamiento, el arrendatario para recuperar las cantidades erogadas más la pena convencional, deberá de proceder a un Juicio ordinario civil de pago de pesos, en caso de que el arrendador no cumpla con su obligación de pago, recuperando el arrendatario sus cantidades hasta que la sentencia haya causado estado.

Sin embargo se se realiza mediante el contrato de transacción, procederá la vía ejecutiva o la de apremio, recuperando el arrendatario sus cantidades con mayor agilidad.

2.- De acuerdo al Código Civil el arrendador está obligado en caso de que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago del alquiler a prorrogar hasta por dos años más la duración del arrendamiento. Como es sabido, el arrendatario deberá demandar judicialmente esa prórroga, precisamente antes de que culmine el término forzoso fijado en el contrato.

Ante lo anterior, las partes transigen que el arrendador da al arrendatario la prórroga del contrato por dos años más al término fijado en el arrendamiento, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de la renta, prórroga que operará automáticamente con la condicionante que vencido el término y su

prórroga, el inquilino deberá desocupar la localidad sin previo aviso, y que en caso contrario, procederá su lanzamiento en ejecución forzada por los Tribunales Competentes.

En caso de incumplimiento del arrendatario, se procederá a su lanzamiento inmediato en la vía de apremio, evitándose así un juicio ordinario de terminación de contrato con todas sus consecuencias.

3.- En caso de que el arrendatario no cumpla con el pago de dos o mas mensualidades de renta, el arrendador tiene derecho a solicitar la rescisión del contrato, en la vía ordinaria civil, para estos efectos, se pacta que en caso de que esto suceda, procederá automáticamente la rescisión con la consecuente desocupación de la localidad, mediante la contraprestación recíproca del arrendador de condonar algunos mensualidades de renta adeudadas, no así las subsecuentes que se sigan venciendo hasta la total entrega de la cosa arrendada.

Como se podrá observar se puede transigir en infinidad de supuestos, con el conveniente de que su ejecución se lleva a cabo a través de vías judiciales más expeditas, en virtud de la característica que tiene la Transacción de cosa juzgada.

b.- VIA JURISDICCIONAL:

Es muy importante para el abogado litigante conocer la vía idónea para ventilar el proceso a efecto de ejecutar los compromisos adquiridos por virtud de una Transacción.

Lo es puesto que procede tanto la vía ordinaria civil, la ejecutiva civil o la de apremio a elección de parte, sin embargo en virtud de que a mi modo de ver, la más eficaz y expedita lo es la vía de apremio, aconsejo elegirla siempre y cuando se observe lo siguiente:

- 1.- Que la transacción se encuentre realizada judicialmente en autos.
- 2.- Si la transacción fué celebrada en forma privada, solicitar el reconocimiento de firma o su ratificación judicial.
- 3.- De ser posible, solicitar por las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria la intervención del Juzgador, para ratificar el contrato de transacción, solicitándole que se tiene la intención que el mismo, tenga la eficacia y autoridad de cosa juzgada.
- 4.- Realizada bajo la fé de Notario o Corredor público.

Como se podrá observar, el contato respectivo, tiene que tener la

característica de surtir efectos de pleno derecho, por lo tanto realizado de manera privada, no inicia la vía de apremio, sino la ordinaria civil.

c.- ACCION DE EJECUCION PROCESAL:

Dentro de este inciso, trataremos las reglas generales que rigen la ejecución procesal de la Transacción. Sería ilógico dejar de conocer los principios por los que se llevarán a cabo el cumplimiento de los compromisos adquiridos por las partes en caso de que alguna de ellas voluntariamente haya dejado de satisfacerlos.

Como habíamos establecido con anterioridad, las partes no pueden hacerse justicia por sí mismas, sino que tienen que acudir a los Tribunales Competentes para hacer valer sus derechos de transacción.

La regla general por la cual partiremos es que la transacción comparte las mismas funciones de ejecutividad de una sentencia, (Artículo 533 del Código de Procedimientos Civiles).

Atento a lo anterior, la Vía de Apremio procede en primer término

a instancia de parte, ya que no es posible jurídicamente que el Juezador de oficio ejecute la misma. (95)

Ahora bien, la acción para pedir la ejecución de una Transacción prescribe a los diez años, contados a partir del día en que venció el plazo para el cumplimiento de lo pactado o lo sentenciado, (artículo 529 del C. de Procedimientos Civiles).

La competencia del Juez para conocer del asunto, varía de acuerdo si fué celebrada la Transacción en juicio o fuera de el.

En efecto, si fué celebrada para terminar una controversia judicial, ya sea por el Juez de Primera Instancia o ante los Magistrados correspondientes en la Segunda Instancia del proceso, compete al Juez que conoció del asunto, siempre y cuando conste judicialmente en autos o en escritura pública. (96)

Si la Transacción se celebró en forma privada, pero fué ratificada judicialmente, por el Juez que conoció de ella.

Pueden también las partes someterse a determinado Juez, siempre que sea designado de manera clara y precisa (artículo 152 de C. de Procedimientos Civiles).

95 Cfr. JOSE OVALLE FAVELA: Derecho Procesal Civil, s/e, Harla Harper & Row Latinoamericana, México, 1982, p.231.

96 Cfr. J. RECERRA BAUTISTA: op. cit., p. 318.

De no existir tal designación, corresponderá al Juzgado de Arrendamiento Inmobiliario en Turno, conocer de la ejecución.

Por virtud de la Transacción celebrada al igual que una sentencia ejecutoriada, existen diversas clases de ejecución, mismas que tienen cada una de ellas diversos tratamientos, dependiendo de las obligaciones que se comprometieron las partes a cumplir, ya sean de dar, de hacer o de no hacer.

En especial tratándose de las obligaciones de arrendadores y arrendatarios, enunciaremos de manera enunciativa algunas acciones de ejecución:

- 1.- La lanzamiento judicial del arrendatario por su incumplimiento de entregar la localidad arrendada en el término fijado para ello.
- 2.- La de embargo, remate y adjudicación de los bienes del arrendador por no haber cumplido su obligación de reparar la localidad arrendada convenida y en virtud de que el arrendatario pago con autorización las reparaciones.
- 3.- La de firma en rebeldía de Juez de un contrato de arrendamiento.

Ahora bien, y a efecto de hacer más ejemplificativa la acción de ejecución de una transacción, a continuación se presenta un formato:

ANDRES DE VELASCO VILLADA
VS
MIGUEL MARGALEF MENDOZA
EJECUCION DE CONTRATO DE
TRANSACCION.

C. JUEZ EN TURNO EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO
DEL D.F.

ANDRES DE VELASCO VILLADA, por mi propio derecho, señalando como domicilio para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos, el segundo piso del edificio marcado con el número 264 de las calles de Río Lerma en la colonia Cuauhtémoc de esta ciudad y autorizándo para estos efectos de manera conjunta o separada a los Sres. Licenciados y Pasantes de Derecho José Ramón de Velasco O, Alvaro López J., y Edgar Fajardo, ante Usted con el debido respeto comparezco y expongo:

Que en la VIA DE APREMIO ,vengo a solicitar a Su Señoría, la ejecución del Contrato de Transacción celebrado ante la presencia de la Procuraduría Federal del Consumidor de fecha veintinueve de abril del año en curso, celebrado entre el suscrito y el Sr. MIGUEL MARGALEF MENDOZA, consistente en el Lanzamiento del Sr.MIGUEL MARGALEF MENDOZA del departamento número nueve del edificio ubicado en las calles de Francisco Ayala número setenta y nueve en la colonia Vista Alegre de esta Ciudad , lugar en el que tiene establecido su domicilio, y una vez realizado se me de posesión del mismo.

Fundan mi solicitud, los siguientes Hechos y consideraciones de Derecho:

H E C H O S

1.- Con fecha primero de marzo de 1984, celebre contrato de arrendamiento con el demandado en este juicio, respecto del departamento No. 9 del edificio marcado con el No. 79 de las calles de Francisco Ayala, en la Colonia Vista Alegre de esta Ciudad, tal y como lo acredito con el contrato de arrendamiento que anexo a la presente.

2.- Con fecha 29 de marzo de 1985, el Sr. Miguel Margalef Mendoza, interpuso queja en mi contra, ante la H. Procuraduría Federal del Consumidor, como lo acredito con las copias certificadas expedidas por dicho Organismo, al que le corresponde el número de expediente 11788/85, por medio del cual solicito la prórroga del contrato de arrendamiento antes descrito, con el aumento autorizado por ley de la materia.

3.- Con fecha 10 de abril, se dió contestación a la queja de que habla el hecho anterior, negando el derecho del quejoso, puesto que el contrato de arrendamiento no se encuentra protegido por las nuevas reformas en materia de arrendamiento y por ende los aumentos a la renta pactados automáticamente operan de pleno derecho, además de ser improcedente la prórroga solicitada puesto

que ésta debe de pedirse antes de la terminación del contrato.

4.- Con fecha 29 de abril de 1985, fecha de la celebración de la audiencia de conciliación de ley, celebramos contrato de transacción, mediante el cual dimos por terminado de común acuerdo el contrato de arrendamiento de fecha primero de marzo de 1984, respecto de la localidad materia de la presente instancia.

5.- En dicho contrato de transacción, el demandado se comprometió a desocupar la localidad arrendada al día 30 de septiembre del año en curso, sin que haya cumplido su obligación, puesto que sigue en posesión del departamento que se le dio en arrendamiento.

6.- Como contraprestación recíproca del suscrito, o sea, por comprometerse a desocupar el inquilino, se le condonó el cincuenta por ciento de aumento a la renta fijada en la cláusula séptima del contrato de arrendamiento que se dió por terminado y de que habla el hecho uno de este escrito.

7.- Así mismo, en la cláusula tercera del contrato de Transacción, de que habla el Hecho tres de este escrito, el suscrito amplió el término de treinta días que se le otorgaba al arrendatario para desocupar la localidad, al de cinco meses, contados a partir del veintinueve de abril último.

8.- La parte arrendataria en la cláusula quinta del contrato de transacción, manifestó su conformidad en que en caso de incumplimiento de su obligación de desocupar la localidad arrendada, sería lanzada a su costa por la vía de apremio por los Tribunales del Arrondissement Inmobiliario.

9.- Las partes en este negocio, convenimos que el contrato de transacción de que habla el hecho tres de esta demanda, tiene efectos de sentencia debidamente ejecutoriada.

10.- La Procuraduría Federal del Consumidor en audiencia celebrada el 29 de abril último, acordó la aprobación del contrato de transacción, en virtud de no contener cláusulas contrarias a la moral, al derecho y a las buenas costumbres y por la aceptación de las partes, por lo que el mismo surte efectos de pleno derecho.

11.- Las partes en este negocio RATIFICAMOS el contrato de transacción ante la presencia de la Procuraduría Federal del Consumidor, tal y como consta en el mismo.

12.- En tal virtud y visto que el demandado no ha cumplido con su obligación, deberá decretarse el lanzamiento inmediato del Sr. Miguel Margalef Mendoza de la localidad arrendada, y máxime si he cumplido con la contraprestación recíproca que se convino.

D E R E C H O

En cuanto al fondo, son aplicables los artículos, 2944, 2945, 2953, 2962, 2963 y demás relativos y aplicables al Código Civil. Así como el artículo 59 fracción VIII inciso e.- de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Norman el procedimiento los artículos 500, 505 primer párrafo, 529, 533 y demás relativos y aplicables del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo expuesto,
a Usted C. Juez, atentamente pido se sirva:

PRIMERO: Tenerme por presentado por mi propio derecho, solicitando en la Vía de Apremio, la ejecución del Contrato de Transacción de fecha 29 de abril de 1983, celebrado entre el suscrito y el Sr. Miguel Margalef Mendoza, ante la Presencia de la Procuraduría Federal del Consumidor, consistente en la desocupación inmediata de la localidad que se le dio en arrendamiento.

SEGUNDO: Dar entrada a la presente Vía, por ser procedente conforme a derecho, decretando el lanzamiento del inquilino, con efectos de mandamiento en forma.

TERCERO: Una vez, lanzado el inquilino, se me de posesión material de la localidad de que se trata.

Protesto lo necesario.

IV.- PROYECTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DE TRANSACCION:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEL DEPARTAMENTO DEL EDIFICIO MARCADO CON EL NUMERO DE LAS CALLES DE EN LA COLONIA DE ESTA CIUDAD QUE CELEBRAN COMO ARRENDADOR Y COMO ARRENDATARIO EL SR. DE ACUERDO A LAS SIGUIENTES:

C L A U S U L A S

1a.- El Arrendatario pagará al arrendador o a quien sus derechos represente, una renta mensual de _____ los primeros doce meses.

Pasado este término, la renta aumentará anualmente, en un ochenta y cinco por ciento de todos los incrementos porcentuales fijados al salario mínimo del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue, según lo dispuesto por el artículo 2448-D del Código Civil. Este aumento se dará sin previo aviso por lo que operará automáticamente entre las partes.

El pago de la renta y demás obligaciones pecuniarias se hará por meses adelantados, y en el domicilio del arrendador, ubicado en _____.

El arrendatario está obligado al pago de su renta en la forma estipulada, aún cuando ocupe la localidad parte del mes y aunque la renta se reciba en abonos, o en fecha diferente a la estipulada, no se entenderá novado el presente contrato.

ESTA TERCIA NO DEBE SALIR DE LA JURISDICCION

Queda expresamente pactado, que durante los primeros doce meses de duración de este contrato, si el arrendatario paga su renta dentro de los diez primeros días naturales de cada mes, el arrendador le condonara un _____ por ciento a la renta, en caso contrario se pagará íntegra y en el entendido que pasado el día último de cada mes sin que se haya pagado el alquiler y demás obligaciones pecuniarias, el arrendatario y su fiador pagarán un ____ por ciento de interés moratorio mensual hasta que sea enterada.

2a.- El arrendatario señala como su domicilio convencional, la localidad materia de este contrato, de acuerdo como lo dispone el artículo 34 del Código Civil.

3a.- El término del arrendamiento es de un año forzoso para ambas partes.

Independientemente de lo anterior, el inquilino si se encuentra al corriente en el pago de sus rentas por un período no menor de once meses, podrá prorrogar hasta dos años más este contrato, según lo dispuesto por el art. 2448 C del Código Civil.

Vencido el plazo forzoso y pasados diez días, este contrato terminará a voluntad de cualquiera de las partes, previa notificación que se haga la una a la otra con diez días de anticipación, renunciando ambas al plazo que establece el Capítulo VII en su artículo 2478 del Código Civil.

4a.- Queda expresamente pactado, que el arrendador podrá rescindir este contrato si el arrendatario:

- a.- Destina la localidad a otro uso distinto del de HABITACION.
- b.- Subarrienda o en cualquier otra forma cede el todo o el parte de la localidad arrendada, sin consentimiento dado por escrito del arrendador.
- c.- Falta al pago de la renta en la forma estipulada en la cláusula primera.
- d.- Hacer obras, cualquiera que sea la naturaleza de éstas, dentro y fuera de la localidad, sin consentimiento dado por escrito del arrendador.
- e.- Falta al pago puntual de los derechos de consumo de agua en la parte proporcional que corresponda a la localidad, así como el pago de teléfono, luz y gas de la localidad.

5a.- El arrendatario manifiesta que recibe la localidad en buen estado, y conforme a las disposiciones del Código Sanitario, por lo que todas las mejoras, accesorios y reparaciones que necesite la localidad, salvo vicios ocultos a partir de la firma del presente, serán por cuenta del arrendatario y quedarán a beneficio del inmueble, sin que el arrendatario tenga derecho a compensación alguna.

En tal virtud, el arrendatario, al momento de entregar la localidad, se compromete a entregarlo en las condiciones en que la recibió, en caso contrario, el arrendador podrá repetirle a él y a su fiador, las erogaciones que por estos conceptos hubiere

realizado y en el entendido que hasta que no se hayan realizado las reparaciones, continuará la obligación del arrendatario del pago de su renta, a título de indemnización.

6a.- Por cualquier violación a este contrato, se obligan a pagar el arrendatario y su fiador solidariamente al arrendador, la cantidad de tres meses de renta vigentes al momento del incumplimiento en concepto de pena convencional, por el simple retraso en el cumplimiento de las obligaciones nacidas de este contrato.

7a.- Si por cualquier causa, el arrendatario consigna sus rentas a favor del arrendador, ante las autoridades competentes, deberá de notificarle este hecho por escrito al arrendador, o en su caso de impulsar la diligencia de notificación respectiva precisamente dentro de cada mes correspondiente al pago debido. La omisión de este requisito, será causa de rescisión del presente contrato, y en el entendido que quedará sin efecto el descuento a la renta estipulada en la cláusula primera.

8a.- El arrendatario se compromete a cubrir mensualmente al administrador del edificio las cuotas correspondientes al mantenimiento del edificio, en virtud de encontrarse el inmueble bajo el régimen de propiedad en condominio.

9a.- Para garantizar el cumplimiento de este contrato, entrega el arrendatario la cantidad de _____ la cuál se le devolverá cuando

desocupe la localidad, siempre que no deba nada por sus obligaciones contraídas en el presente contrato y según constancia que por escrito le obtienda el arrendador de que haya cumplido con sus compromisos contractuales.

CONTRATO DE FIANZA:

1a.-El Sr. _____ en concepto de fiador, se obliga solidariamente con el arrendatario, al pago de las responsabilidades que se deriven de este contrato, responsabilidad que no cesará, sino hasta que el arrendador se de por recibido de conformidad de la localidad arrendada y de todo y cuanto se le deba como consecuencia del contrato de arrendamiento a que se refiere esta fianza, aún cuando el arrendamiento dure más tiempo del señalado en este contrato, por lo cual el fiador renuncia a lo prescrito en el art. 2483 del Código Civil.

2a.- El fiador señala como su domicilio para oír notificaciones, en los términos de los artículos 2802 y 34 del Código Civil, el ubicado en _____.

El fiador renuncia expresamente:

a.- A los beneficios de orden y excusión consignados en los artículos 2814 y 2815 del Código Civil.

b.- A exigir al arrendador, a que promueva judicialmente dentro del plazo de un mes, a partir de la fecha en que debió cumplirse la obligación del arrendatario, y aún cuando el deudor no sea requerido judicialmente y no obstante que en el juicio se deje de

actuar por mas de tres meses, a cuyo efecto renuncia a los Arts. 2816, 2848 y 2849 del C. Civil.

c.- A denunciar el pleito al deudor principal.

El Fiador acredita su solvencia, manifestando que es propietario del terreno y construcción ubicado en el domicilio señalado en la clausula segunda de este contrato de fianza, inscrito en el Registro Publico de la Propiedad de ...bajo la partida (ETC) y se compromete a que la fianza continde en vigor, en caso de prórroga o espera de la obligación principal, a cuyo efecto renuncia a los artículos 2846 y 2848 del Código Civil.

I N V E N T A R I O

VIDRIOS,..... ;LLAVES,....CERRADURAS,... PICAPORTES....
 INSTALACION ELECTRICA COMPUESTA DE ... _____BAÑO RECAMARA
 COMPUESTO DE :(ESPECIFICAR LO MAS POSIBLE) COCINA COMPUESTA DE
 _____ ; INSTALACIONES ESPECIALES..... TELEFONO ...

Se extiende por cuadruplicado.

ELABORADO QUE FUE MUTUAMENTE POR LAS PARTES CONTRATANTES LO FIRMAN EN LA CIUDAD DE MEXICO D.F.,AL PRIMER DIA DE DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y

ARRENDADOR

FIADOR

ARRENDATARIO

En cumplimiento a lo dispuesto por el decreto de fecha 28 de Diciembre de 1984, publicado en el Diario Oficial de 7 de Febrero de 1985, se transcribe íntegro el Capítulo Sexto de la Segunda Parte del libro Cuarto del Código Civil para el D.F., y el artículo 3042 del mismo ordenamiento.

CAPITULO IV

DEL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION.

ART. 2448.- LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPITULO SON DE ORDEN PUBLICO E INTERES SOCIAL. POR TANTO SON IRRENUNCIABLES Y EN CONSECUENCIA, CUALQUIER ESTIPULACION EN CONTRARIO SE TENDRA POR NO PUESTA.

ART. 2448 A.- NO DEBERA DARSE EN ARRENDAMIENTO UNA LOCALIDAD QUE NO REUNA LAS CONDICIONES DE HIGIENE Y SALUBRIDAD EXIGIDAS POR LA LEY DE LA MATERIA.

ART. 2448 B.- EL ARRENDADOR QUE NO HAGA LAS OBRAS QUE ORDENE LA AUTORIDAD SANITARIA CORRESPONDIENTE COMO NECESARIAS PARA QUE UNA LOCALIDAD SEA HABITABLE E HIGIENICA, ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE LOS INQUILINOS SUFRAN POR ESTA CAUSA.

ART. 2448 C.- LA DURACION MINIMA DE TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION SERA DE UN AÑO FORZOSO PARA ARRENDADOR Y ARRENDATARIO, QUE SERA PRORROGABLE A VOLUNTAD DEL ARRENDATARIO, HASTA POR DOS AÑOS MAS SIEMPRE Y CUANDO SE ENCUENTRE AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LAS RENTAS.

ART. 2448 D.- PARA EFECTOS DE ESTE CAPITULO LA RENTA DEBERA ESTIPULARSE EN MONEDA NACIONAL. LA RENTA SOLO PODRA SER INCREMENTADA ANUALMENTE; EN SU CASO, EL AUMENTO NO PODRA EXCEDER DEL 85 POR CIENTO DEL INCREMENTO PORCENTUAL FIJADO AL SALARIO MINIMO GENERAL DEL DISTRITO FEDERAL EN EL AÑO EN EL QUE EL CONTRATO SE RENUEVE O SE PRORROQUE.

ART. 2448 E.- LA RENTA DEBERA PAGARSE EN LOS PLAZOS CONVENIDOS Y A FALTA DE CONVENIO, POR MESES VENCIDOS. EL ARRENDATARIO NO ESTA OBLIGADO A PAGAR LA RENTA SINDE EL DIA EN QUE RECIBA EL INMUEBLE OBJETO DEL CONTRATO.

ART. 2448 F.- PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPITULO, EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DEBE OTORGARSE POR ESCRITO, LA FALTA DE ESTA FORMALIDAD SE IMPUTARA AL ARRENDADOR. EL CONTRATO DEBERA CONTENER, CUANDO MENOS LAS SIGUIENTES ESTIPULACIONES: I.- Nombres del arrendador y arrendatario. II.- La ubicacion 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, asi como el estado que guarda. IV.- El monto de la renta. V.- La garantia en su caso. VI.- La mencion expresa del destino habitacional del inmueble arrendado. VII.- El termino del contrato. VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley.

ART. 2448 G.- EL ARRENDADOR DEBERA REGISTRAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTE LA AUTORIDAD COMPETENTE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL. UNA VEZ CUMPLIDO ESTE REQUISITO, ENTREGARA AL

ARRENDATARIO UNA COPIA REGISTRADA DEL CONTRATO. EL ARRENDATARIO TENDRA ACCION PARA DEMANDAR EL REGISTRO MENCIONADO Y LA ENTREGA DE LA COPIA DEL CONTRATO. IGUALMENTE EL ARRENDATARIO TENDRA DERECHO PARA REGISTRAR SU COPIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO ANTE LA AUTORIDAD COMPETENTE DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

ART. 2418 H.- EL ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION NO TERMINA POR LA MUERTE DEL ARRENDADOR NI POR LA DEL ARRENDATARIO, SINO SOLO POR LOS MOTIVOS ESTABLECIDOS POR LAS LEYES. CON EXCLUSION DE CUALQUIER OTRAPERSONA, EL CONYUGE EL O LA CONCUBINA, LOS HIJOS, LOS ASCENDIENTES EN LINEA CONSANGUINEA O POR AFINIDAD DEL ARRENDATARIO FALLECIDO SE SUCROGARAN EN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE ESTE, EN LOS MISMOS TERMINOS DEL CONTRATO, SIEMPRE Y CUANDO HUBIEREN HABITADO REAL Y PERMANENTEMENTE EL INMUEBLE EN VIDA DEL ARRENDATARIO. NO ES APLICABLE LO DISPUESTO EN EL PARRAFO ANTERIOR A LAS PERSONAS QUE OCUPEN EL INMUEBLE COMO SUBARRENDATARIAS, CESIONARIAS O CUALQUIER OTRO TITULO SEMEJANTE QUE NO SEA LA SITUACION PREVISTA EN ESTE ARTICULO.

ART. 2419 I.- PARA LOS EFECTOS DE ESTE CAPITULO, EL ARRENDATARIO SI ESTA AL CORRIENTE EN EL PAGO DE LA RENTA TENDRA DERECHO A QUE, EN IGUALDAD DE CONDICIONES, SE LE PREFIERA A OTRO INTERESADO EN EL NUEVO ARRENDAMIENTO DEL INMUEBLE. ASIMISMO, TENDRA EL DERECHO DEL TANTO EN CASO DE QUE EL PROPIETARIO QUIERA VENDER LA FINCA ARRENDADA.

ART. 2448 J.- EL EJERCICIO DEL DERECHO DEL TANTO SE SUJETARA A LAS SIGUIENTES REGLAS: I.- EN TODOS LOS CASOS EL PROPIETARIO DEBERA DAR AVISO EN FORMA INDUBITABLE AL ARRENDATARIO DE SU DESEO DE VENDER EL INMUEBLE. PRECISANDO EL PRECIO, TERMINOS, CONDICIONES Y MODALIDADES DE LA COMPRAVENTA. II.- EL O LOS ARRENDATARIOS DISPONDRA DE 15 DIAS PARA NOTIFICAR EN FORMA INDUBITABLE AL ARRENDADOR SU VOLUNTAD DE EJERCITAR EL DERECHO DEL TANTO EN LOS TERMINOS Y CONDICIONES DE LA OFERTA. III.- EN CASO QUE EL ARRENDADOR CAMBIE CUALQUIERA DE LOS TERMINOS DE LA OFERTA INICIAL ESTARA OBLIGADO A DAR UN NUEVO AVISO EN FORMA INDUBITABLE AL ARRENDATARIO, CUEN A PARTIR DE ESE MOMENTO DISPONDRA DE UN NUEVO PLAZO DE 15 DIAS PARA LOS EFECTOS DEL PARRAFO ANTERIOR. SI EL CAMBIO SE REFIERE AL PRECIO, EL ARRENDADOR SOLO ESTA OBLIGADO A DAR ESTE AVISO CUANDO EL INCREMENTO O DECREMENTO DEL MISMO SEA DE MAS DE UN DIEZ POR CIENTO. IV.- TRATANDOSE DE BIENES SUJETOS AL REGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO, SE APLICARAN LAS DISPOSICIONES DE LA LEY DE LA MATERIA. V.- LOS NOTARIOS DEBERAN CERCIOARSE DEL CUMPLIMIENTO DE ESTE ARTICULO PREVIAMENTE A LA AUTORIZACION DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA. VI.- LA COMPRAVENTA Y SU ESCRITURACION REALIZADAS EN CONTRAVENCION DE LO DISPUESTO EN ESTE ARTICULO SERAN NULAS DE PLENO DERECHO Y LOS NOTARIOS INCURRIRAN EN RESPONSABILIDAD EN LOS TERMINOS DE LA LEY DE LA MATERIA. LA ACCION DE NULIDAD A QUE SE REFIERE ESTA FRACCION, PRESCRIBE A LOS SEIS MESES CONTADOS A PARTIR DE QUE EL ARRENDATARIO TUVO CONOCIMIENTO DE LA REALIZACION DEL CONTRATO. EN CASO DE QUE EL ARRENDATARIO NO DE EL AVISO A QUE SE REFIEREN LAS FRACCIONES II Y III DE ESTE ARTICULO, PRECLUIRA SU DERECHO.

ART. 2443 K.- EL PROPIETARIO NO PUEDE REHUSAR COMO FIADOR A UNA PERSONA QUE REUNA LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA QUE SEA FIADOR. TRATÁNDOSE DEL ARRENDAMIENTO DE VIVIENDAS DE INTERÉS SOCIAL, ES POTESTATIVO PARA EL ARRENDATARIO, DAR FIANZA, O SUSTITUIR ESA GARANTIA CON EL DEPOSITO DE UN MES DE RENTA.

ART. 2443 L.- EN TODO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA HABITACION DEBERAN TRANSCRIBIRSE INNEORAS LAS DISPOSICIONES DE ESTE CAPITULO.

ART. 2449.- EL ARRENDADOR QUE NO HAGA LAS OBRAS QUE ORDENE EL DEPARTAMENTO DE SALUBRIDAD PUBLICA COMO NECESARIAS PARA QUE UNA LOCALIDAD SEA HABITABLE E HIGIENICA, ES RESPONSABLE DE LOS DAÑOS Y PERJUICIOS QUE LOS INQUILINOS SUFRAN POR ESA CAUSA.

ART. 2450.- EL PROPIETARIO NO PUEDE REHUSAR COMO FIADOR A UNA PERSONA QUE REUNA LOS REQUISITOS EXIGIDOS POR LA LEY PARA QUE SEA FIADOR. SI LA RENTA NO EXCEDE DE 25 PESOS MENSUALES, ES POTESTATIVO PARA EL ARRENDATARIO DAR FIANZA O SUSTITUIR ESA GARANTIA CON EL DEPOSITO DE UN MES DE RENTA.

ART. 2451.- NO PUEDE RENUNCIARSE ANTICIPADAMENTE AL DERECHO DE COBRAR LA INDEMNIZACION QUE CONCEDE EL ARTICULO 2449.

ART. 2452.- LA RENTA DEBE PAGARSE EN LOS PLAZOS CONVENIDOS Y A FALTA DE CONVENIO, POR MESES VENCIDOS SI LA RENTA EXCEDE DE CIENTO PESOS; POR QUINCENAS VENCIDAS SI LA RENTA ES DE SESENTA A CIENTO PESOS, Y POR SEMANAS TAMBIEN VENCIDAS, CUANDO LA RENTA NO LLEGUE A SESENTA PESOS.

ART. 3042.- EN EL REGISTRO PUBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE SE INSCRIBIRAN: I.- LOS TITULOS POR LOS CUALES SE CREE, DECLARE, RECONOZCA, ADQUIERA, TRANSMITA, MODIFIQUE, LIMITE, GRAVE O EXTINGA EL DOMINIO, POSESION ORIGINARIA, Y LOS DEMAS DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES. II.- LA CONSTITUCION DEL PATRIMONIO FAMILIAR. III.- LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES, POR UN PERIODO MAYOR DE SEIS AÑOS Y AQUELLOS EN QUE HAYAN ANTICIPOS DE RENTAS POR MAS DE TRES AÑOS; Y IV.- LOS DEMAS TITULOS QUE LA LEY ORDENE EXPRESAMENTE QUE SEA REGISTRADOS. NO SE INSCRIBIRAN LAS ESCRITURAS EN LAS QUE SE TRANSMITA LA PROPIEDAD DE UN INMUEBLE DADO EN ARRENDAMIENTO, A MENOS DE QUE EN ELLAS CONSTE EXPRESAMENTE QUE SE CUMPLIO CON LO DISPUESTO EN LOS

ARTICULOS 2449 I Y 2449 J DE ESTE CODIGO EN RELACION CON EL DERECHO DEL TANTO CORRESPONDIENTE AL ARRENDATARIO.

ART. 57 BIS.- TRATÁNDOSE DE INMUEBLES DESTINADOS A LA HABITACION LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, PROTEGE ASI MISMO, LOS DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS EN EL DISTRITO FEDERAL, CUANDO SE TRATE DE ARRENDAMIENTOS PARA LA HABITACION.

ART. 59 BIS.- TRATÁNDOSE DE INMUEBLES DESTINADOS A LA HABITACION UBICADOS EN EL DISTRITO FEDERAL, LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, TENDRA LAS MISMAS ATRIBUCIONES A QUE SE REFIERE EL

ARTICULO ANTERIOR, DE REPRESENTACION, VIGILANCIA Y TUTELA DE LOS DERECHOS DE LOS ARRENDATARIOS.

LEY DE HACIENDA DEL D.D.F.

ART.110.- LAS PERSONAS FISICAS Y LAS MORALES QUE USEN O APROVECHEN AGUA POTABLE, PAGARAN DERECHOS DE AGUA BIMESTRALMENTE. CADA FAMILIA PROMEDIO EN LA CIUDAD DE MEXICO, CONSUME ENTRE 80 Y 100 M3. AL BIMESTRE, POR LO TANTO LA TESORERIA APLICA LA CUOTA FIJA MAS EL EXCEDENTE DE M3. QUE LES CORRESPONDE A CADA VIVIENDA O DEPARTAMENTO.

TRANSITORIO PRIMERO: LOS CONTRATOS CELEBRADOS CON ANTERIORIDAD A LA PROMULGACION DEL PRESENTE DECRETO, CONTINUARAN EN VIGOR RESPECTO AL TERMINO FACTADO POR LAS PARTES.

LAS PARTES DECLARAN QUE CONOCEN Y ENTIENDEN TODOS LOS ARTICULOS MENCIONADOS EN ESTE CONTRATO.

ARRENDADOR

ARRENDATARIO

FIADOR

CONTRATO DE TRANSACCION QUE CELEBRAN POR UNA PARTE _____ Y POR LA OTRA _____ AMBOS POR SU PROPIO DERECHO, AL TENOR DE LAS SIGUIENTES DECLARACIONES Y CLAUSULAS:

DECLARACIONES:

1.- Declaran las partes contratantes que con fecha _____ celebraron contrato de arrendamiento sobre el departamento No.____, del edificio marcado con el No.X, de las Calles de _____ de esta Ciudad, siendo arrendador el Sr. _____ y Arrendatario el Sr. _____.

2.- Que el contrato de que habla la declaración que antecede fue celebrado por un año forzoso para ambas partes.

3.- Que el Sr. _____ en su calidad de arrendador desea ocupar la localidad para su uso personal, y por su parte el Sr. _____ en su calidad de arrendatario desea prorrogar el contrato por dos años mas toda vez que se encuentra al corriente en el pago del alquiler.

4.- Que a efecto de evitarse un litigio futuro sobre los derechos que a ambas partes les pudiesen corresponder están de acuerdo en someterse a las siguientes cláusulas como si se tratara de sentencia debidamente ejecutoriada, obligandose a ratificar el mismo ante los Tribunales competentes el día _____.

CLAUSULAS:

PRIMERA: El Sr. ____ en su calidad de arrendador se compromete a no ejercitar un juicio de terminación de contrato en contra del Sr. ____ en su calidad de arrendatario, sobre el inmueble materia del arrendamiento.

SEGUNDA: El precio mensual del arrendamiento será el mismo que se venía pagando, dejándose sin efecto el aumento a la renta pactada en la cláusula primera.

TERCERA: El Sr. ____ en su calidad de Arrendatario se compromete a no ejercitar sus derechos de prorrogar el contrato por dos años más al arrendador, obligándose a desocupar el día ____ y en caso de no hacerlo está conforme en que sea lanzado a su costa en la vía de apremio por los Tribunales del Arrendamiento Inmobiliario.

CUARTA: El día _____ el contrato de arrendamiento de que se trata se dará por automáticamente terminado, sin que sea necesario declaración judicial al respecto, por lo que una vez que se cumpla dicho término el arrendatario deberá desocupar y entregar la localidad arrendada al corriente en el pago de la renta, pues en caso contrario, procederá el embargo de bienes propiedad del Arrendatario, hasta su adjudicación conforme a derecho.

LEIDO QUE FUE Y SABEDORAS LAS PARTES DE SU CONTENIDO Y FUERZA
LEGAL LO FIRMAN EN LA CIUDAD DE MEXICO A LOS ___DIAS DEL MES DE
____ DE 1935.

SR.

SR.

9.- CONCLUSIONES:

1.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, se encuentra en decadencia, por una falta de seguridad jurídica inmediata en el procedimiento jurisdiccional, para exigir el cumplimiento de las estipulaciones contractuales y por un proteccionismo legal a los arrendatarios, que propicia en los ahorradores un desaliento para invertir sus recursos en esta materia.

2.- Por el rezago en la Administración de Justicia por parte de los Tribunales Judiciales, es conveniente utilizar figuras jurídicas como el contrato de transacción, toda vez que por ser un sustituto jurisdiccional o una de las formas anómalas de terminar un proceso, coadyuva de manera expedita en la impartición de la Justicia.

3.- El contrato de transacción, por ser un instrumento jurídico que otorga una certeza jurídica a las partes contratantes, al darse sentencia a ellas mismas respecto de sus derechos controvertidos, abre la vía de apremio para su ejecución forzada en caso de incumplimiento, por tanto, es un medio legal expedito que al ser utilizado en las relaciones contractuales del arrendamiento, genera confianza en los ahorradores para invertir en inmuebles destinados al arrendamiento habitacional.

4.- La transacción por ser un contrato, puede ser invalidado si se encuentra viciado por alguna causal de nulidad, por tanto, y desde mi personal punto de vista, debe de celebrarse ante una autoridad judicial competente, que acuerde la aprobación del mismo por no contener cláusulas contrarias a la moral, al derecho y a las buenas costumbres y a tener al mismo como sentencia debidamente ejecutoriada elevada a la categoría de cosa juzgada.

5.- La celebración de un contrato de Transacción entre los arrendadores y arrendatarios, con un espíritu de equidad, propiciará no solo que las partes cumplan con sus obligaciones, sino también que se vuelva a invertir en renta.

VI.- BIBLIOGRAFIA:

LEGISLACION CONSULTADA:

- Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para Toda la República en Materia Federal; 37a. ed., Porrúa, México, 1974.
- Código de Procedimientos Civiles para El Distrito Federal; 30a. ed., Porrúa, México, 1985.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos; s/e., Diario Oficial, México, 1982.
- Jurisprudencia del Poder Judicial de la Federación; Tercera Sala; 1917-1975 del Apéndice del Semanario Judicial de la Federación.

OBRAS CONSULTADAS:

- AGUILAR CARBAJAL, LEOPOLDO: Contratos Civiles; 2a. ed., Porrúa, México, 1977 (301 páginas).
- BECEÑA BAUTISTA, JOSE: El Proceso Civil en México; 6a. ed., Porrúa, México, 1977, (739 páginas).
- BONNECASE JULIEN: Precis de Droit Civil; Librairie Arthur Rousseau, Rousseau et Cie. editeurs, Paris, 1934, (675 páginas).
- CASTAN TOBERAS JOSE: Derecho Civil Español Común y Foral; Tomo IV, 9a. ed., Instituto Editorial Reus, Madrid, 1961, (908 páginas).
- CERVANTES AHUMADA, RAUL: Títulos y Operaciones de Crédito; 11a. ed., Porrúa, México, 1979, (422 páginas).
- DE PINA, RAFAEL: Diccionario de Derecho; 10a. ed., Porrúa, México, 1981, (500 páginas).
- GARCIA MAYNEZ, EDUARDO: Introducción al Estudio del Derecho; 26a. ed., Porrúa, México, 1977, (444 páginas).
- GOMEZ CORONEL, XAVIER: Manual del Inquilino; 1a. ed., Porrúa, México, 1984, (63 páginas).
- GUTIERREZ Y GONZALEZ, ERNESTO: Derecho de las Obligaciones; 5a. ed., Cajica, Puebla, 1982, (946 páginas).
- JOSSERAND, LOIS: Derecho Civil; Tomo II Vol. II, Bosch y Cía. editores, Buenos Aires, 1951, (723 páginas).

- MARGADANT S., GUILLERMO F.: El Derecho Privado Romano; 6a. ed., Porrúa, México, 1975, (530 páginas).
- MAZEAUD HENRI Y LEON Y MAZEAUD JEAN: Lecciones de Derecho Civil; Vol. III, Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires, 1962, (347 páginas).
- MURDZ, LUIS: Derecho Civil Mexicano; Obligaciones y Contratos, Tomo III, 1a. ed., Ediciones Modelo, México, 1971, (516 páginas).
- ORTIZ URQUIDI, RAUL: Derecho Civil, Parte General; 1a. ed., Porrúa, México, 1977, (627 páginas).
- OVALLE FAVELA, JOSE: Derecho Procesal Civil; s/e., Harla Haper & Row Latinoamericana, México, 1982, (373 páginas).
- FALLARES, EDUARDO: Derecho Procesal Civil; 9a. ed., Porrúa, México, 1981, (680 páginas).
- PLANIGL MARCELO Y JORGE RIPERT: Derecho Civil Francés; Traducción del Dr. Mario Díaz Cruz, Tomo XI, Cultural S.A., Habana, 1940, (1040 páginas).
- REGALADO Y GARCIA LUNA, CARLOS: La Transacción Jurídica; Escuela Libre de Derecho, México, 1958, (88 páginas).
- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL: Derecho Civil Mexicano; Contratos, Volúmen I y II, 4a. ed., Porrúa, 1981, (708 y 725 páginas).
Derecho Civil Mexicano; Obligaciones, Volumen I y II, 3a. ed., Porrúa, México, 1976, (613 páginas del V.I, y 734 del V.II).
Introducción al Estudio del Derecho; 2a. ed., Porrúa, México, 1967, (506 páginas).
- SANCHEZ MEDAL, RAMON: De los Contratos Civiles; 4a. ed., Porrúa, México, 1978, (488 páginas).
La Nueva Ley sobre Arrendamientos para Habitación; s/e., México, 1935, (30 páginas).
- ZAMORA Y VALENCIA, NIGUEL ANGEL: Contratos Civiles; 1a. ed., Porrúa, México, 1981, (329 páginas).