

301809

7
201



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

PLANTEL TLALPAN
ESCUELA DE DERECHO

INCORPORADA A LA
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

"ANALISIS AL PROCEDIMIENTO VIGENTE DE LOS JUICIOS DE TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL".

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A :
JOSE HUMBERTO ESPITIA GARCIA

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

México, D. F.

1988



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

C A P I T U L A D O

INTRODUCCION.	PAG.
CAPITULO 1.- NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	1
CAPITULO 2.- FORMALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTI- NADAS A LA HABITACION, CONFORME AL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDE- RAL.....	14
2.1.- ELEMENTOS ESENCIALES.....	14
2.2.- ELEMENTOS DE VALIDEZ.....	18
CAPITULO 3.- EL CUMPLIMIENTO DEL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO, COMO FORMA DE TER- MINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	26
3.1.- LA PRORROGA DEL CONTRATO.....	28
3.2.- LA TACITA RECONDUCCION.....	31
3.3.- LA JURISDICCION VOLUNTARIA.....	33
CAPITULO 4.- DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO.....	36
4.1.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ARRENDADOR.....	36
4.2.- OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL ARRENDATARIO.....	40
CAPITULO 5.- DE LOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....	49
5.1.- SU COMPETENCIA.....	49
5.2.- EL JUEZ DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....	53
5.3.- EL SECRETARIO DE ACUERDO DEL JUZGADO DE ARRENDAMIENTO INMOBI- LIARIO.....	55
5.4.- FACULTADES DEL CONCILIADOR.....	58
CAPITULO 6.- EL PROCEDIMIENTO VIGENTE EN LOS JUICIOS DE TERMINACION DE CONTRATO - DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL.....	59

6.1.- LA DEMANDA.....	61
6.2.- LA CONTESTACION DE LA DEMANDA.....	72
6.3.- LA AUDIENCIA CONCILIATORIA, CONFORME AL ARTICULO 961 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.....	80
6.4.- OFRECIMIENTO DE PRUEBAS POR LAS PARTES.....	83
6.4.1.- DE LA PRUEBA EN GENERAL.....	83
6.4.2.- DE LOS MEDIOS DE PRUEBA.....	88
6.4.3.- PROCEDIMIENTO PROBATORIO.....	116
6.5.- LA AUDIENCIA DE DESAHOGO DE PRUEBAS.....	118
6.6.- EL PERIODO DE ALEGATOS.....	124
6.7.- CITACION PARA SENTENCIA.....	127
6.8.- LA SENTENCIA DEFINITIVA.....	128
6.9.- INCIDENTE DE EJECUTORIZACION DE SENTENCIA.....	137
6.10.- SENTENCIA EJECUTORIADA.....	138
 CAPITULO 7.- LA EJECUCION DE LA SENTENCIA DEFINITIVA.....	 140
 CAPITULO 8.- FACTIBILIDAD DE CREAR UN JUICIO SUMARIO PARA LAS CONTROVERSIAS DE TERMI NACION DE CONTRATO.....	 142
 CONCLUSIONES.....	 146
 BIBLIOGRAFIA.....	 151

" Ciertamente, en todos los casos, más principalmente en los de Derecho, se ha de atender a la equidad ".

- Paulo -

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

El crecimiento demográfico de México es un fenómeno de suma importancia, cuyas consecuencias en la vida Nacional no deben soslayarse. El Nacimiento Humano -- que hay en esta gran Ciudad, Capital de la República Mexicana, va en acelerado aumento, puesto que resulta que el número de nacimientos supera al número de defunciones, aunado lo anterior a la ininterrumpida afluencia de inmigrantes que llegan a establecerse en esta gran Ciudad.

A estos hechos sociales incontrolables, y los desafortunados sismos ocurridos en septiembre de 1985 en esta Ciudad, viene aparejado el problema habitacional, puesto que el Distrito Federal no puede ya ofrecer vivienda a todos los que la necesitan. Aparte de que debe tomarse en consideración que México, es fundamentalmente un país de generaciones jóvenes, esto es de individuos que no han cumplido todavía veinticinco años y que por razones muy naturales están creando de modo continuo nuevos núcleos familiares y las necesidades de habitación que de ellos resultan.

Los diversos estudios que se han efectuado de este problema son desalentadores. El porvenir del problema habitacional en nuestra Ciudad sobre todo, es obscuro y la resolución del mismo es una de las más apremiantes de nuestro tiempo. En efecto, si se mantiene la misma proporción de hombres y mujeres que ahora priva en el país (un hombre por una mujer) y si consideramos que el 63% de la población de México (es decir, 50.4 millones de habitantes aproximadamente), está formado precisamente por individuos jóvenes, se puede prever que el número de parejas que se formarán durante los próximos 25 años será de alrededor de veinticinco millones. Por consiguiente, habrá de construirse alrededor de 25 millones de viviendas para satisfacer las necesidades del período comprendido entre 1986 y 2010, es decir un millón de viviendas al año. Siendo que la necesidad de habitación en la Ciudad de México será de 5 millones para el período considerado anteriormente. Por ende, se tendrán que construir en promedio 220,000 viviendas al año.

Estos datos nos hablan de la urgencia que tiene unir los esfuerzos del gobierno y la iniciativa privada, pues sólo de tal unión puede nacer la posibilidad de solución de este acuciante problema.

Ahora bien, el inversionista privado está por lo general en la actualidad - poco dispuesto a involucrarse en la inversión en viviendas de arrendamiento debido a una serie de factores, principalmente el bajo rendimiento de la habitación y el excesivo proteccionismo de parte del Gobierno respecto a los arrendatarios de inmuebles, prefiriendo emplear su capital en otro tipo de proyectos, cuyos atractivos económicos son mayores y entrañan un riesgo menor.

El problema de la vivienda en México, obliga a reconocer que está atravesando una de las etapas más difíciles. El efecto socio-político que tiene su deficiencia como satisfactor de una necesidad básica de la población, es francamente negativo.

Las autoridades han tratado de resolver el problema de la vivienda, sin embargo, no cuentan con los recursos suficientes y los mecanismos necesarios para dar solución al mismo. Por otro lado, hay abstención en la inversión de bienes inmuebles por parte del Sector Privado, porque los estímulos son insuficientes, además de que se han dictado medidas excesivas de control y por citar alguna mencionaré: la limitante de aumentar la renta solamente al 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general en el año en que el contrato se renueva o se prorrogue. Tradicionalmente se ha mantenido una mala imagen del propietario de inmuebles en arrendamiento, sin considerar que se trata de un inversionista que arriesga su capital en una actividad que actualmente resulta poco productiva y que sin embargo, ayuda a resolver este inminente problema social.

El inquilino siempre ha contado con diversas ventajas ante el propietario del inmueble y por citar algunas puedo señalar: la existencia de un procedimiento proteccionista y el pago fijo de la renta durante doce meses, que lo libera de sufrir los efectos de la cambiante situación económica.

La limitación que tiene el arrendador de aumentar solo el 85% además de provocar conflictos entre las partes contratantes, reduce el rendimiento de la inversión en inmuebles para arrendamiento, pues el mecanismo para el incremento de la renta está por debajo del índice de inflación. Asimismo el arrendador debe absorber los incrementos inflacionarios de costos y gastos de operación que no pueden ser previstos con certeza y que definitivamente van por encima de lo que puede aumentar al finalizar el contrato.

En México, el problema de la vivienda siento que se ha agudizado por los -

siguientes factores; el crecimiento demográfico; la excesiva concentración de población por inmigración en nuestra Capital; el déficit actual de viviendas para-habitación y que va creciendo día a día; la crisis económica por la cual atravie sa nuestro país; la expropiación de múltiples inmuebles de arrendamiento a conse cuencia de los sismos ocurridos en nuestra Ciudad en septiembre de 1985 y la con flictiva Jurídica que existe actualmente y que ve saturados los 30 Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario que actualmente existen.

Todas las relaciones que se establecen entre Gobernantes y Gobernados se encuentran regidas por un Orden Jurídico, que previamente debe haber sido creado y definido.

Este Orden Jurídico al que está sujeto el Estado y el particular, da ori-- gen al "Estado de Derecho", que se basa en uno de los principios más importantes de la ciencia Jurídica, me refiero al "Principio de Legalidad", pilar fundamental del "Estado de Derecho".

La Ciencia del Derecho Procesal que es parte del Orden jurídico tiene una importante trascendencia social y política, por que mediante el proceso el Estado cumple la obligación de administrar justicia, sin la cual difícilmente las socie dades humanas podrían subsistir y mucho menos progresar. De su debida administra ción depende en parte considerable la vida económica de las Naciones, y se padeca ría un Estado, si los Tribunales no administran pronta y expeditamente la Justi-- cia.

Cuando surgen diferencias entre el arrendador y arrendatario se hace neces ario acudir a los Tribunales competentes para dirimir las, y por ello considero oportuno realizar un análisis al procedimiento actual de los juicios de Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la habitación, procedimiento que no ha cumplido con administrar la justicia en forma pronta y expedita, y ha traído como una grave con secuencia, que el particular no coadyuve con el Gobierno a resolver este problema, puesto que no tiene la seguridad de recuperar con prontitud su inmueble.

Las disposiciones legales que regulan esta materia como el Código Civil pa ra el Distrito Federal, la Ley Federal de Protección al Consumidor, y el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, imponen obligaciones desiguales - para las partes contratantes, produciendo un desequilibrio Jurídico al otorgar ma yores derechos a los inquilinos, con el falso criterio de que merecen una mayor --

protección, derechos que se apreciaron, a través de cada una de las etapas del procedimiento que se analizan en el presente trabajo. Se verán entre otras situaciones, la audiencia conciliatoria, en la que se procura llegar a una amigable solución. Pero como interrogante dejo a nuestros legisladores lo siguiente: ¿No creencasos que si las partes han llegado ante el órgano jurisdiccional a dirimir la controversia y más aún si son completamente opuestos los intereses de cada una de las partes, resulta innecesaria esta audiencia conciliatoria? Que a todas luces hacemos prolongado el procedimiento, asimismo se han olvidado que la conciliación, es un fracaso en la Historia de nuestro Derecho.

Por otro lado, existe duplicidad de funciones conciliatorias con la Procuraduría Federal del Consumidor, como órgano de representación, vigilancia y protección de los derechos de los arrendatarios.

Con las actuales disposiciones jurídicas que dirimen las controversias de arrendamiento, el arrendador que en la actualidad acude a los Tribunales a defender sus derechos, se enfrenta a la lenta impartición de Justicia puesto que, las instancias que se deben agotar son variadas y complejas lo que implica tiempos prolongados para su solución. Por ello, es frecuente encontrar situaciones en las que el propietario se aviene a las pretensiones del inquilino, prefiriendo de esta manera sacrificar sus intereses por ahorrar tiempo ya que, de no ser así, el perjuicio económico resulta mayor.

En términos Generales, puedo afirmar que el lapso transcurrido entre la comparecencia ante el órgano jurisdiccional y la sentencia en el Juicio de Amparo es de 30 meses, cálculo que resulta conservador pues existen litigios con antigüedad mayor a los 5 años.

La sobre carga de trabajo para los tribunales en materia inmobiliaria es tan considerable, a pesar de ser 30 juzgados, que producen sistemas de "Gratificaciones" para acelerar o desacelerar según el interés de cada parte, el proceso Jurídico.

El Gobierno y la iniciativa privada deben como ya se mencionó unir esfuerzos para salir adelante. El Gobierno como medida no solo conveniente, sino indispensable debe revisar su política jurídica para buscar la Justicia y Equidad entre las partes contratantes, en virtud de que se tratan de valores supremos del Derecho.

Por ello, en el presente trabajo propongo como una medida que puede ayudar a disminuir el problema habitacional, la creación de un procedimiento agil y expedito, que lo llamaría "Juicio Sumario de Terminación de Contrato". Procedimiento que creo, volvería a dar confianza a la iniciativa privada a seguir invirtiendo en casas habitación, coadyuvando así con el Gobierno a resolver este problema social, que si no se le pone una solución en estos momentos, en un futuro traerá -- como consecuencia un grave desajuste Económico, Político y Social.

JOSE HUMBERTO ESPITIA GARCIA

CAPITULO I

NATURALEZA JURIDICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento, es uno de los contratos que tiene mayor importancia --- teórica como práctica en nuestro País por los problemas que suscita; por su --- reglamentación tan minuciosa en el Código Civil y por su constante aplicación en la práctica. El arrendamiento tal como lo fué desde el Derecho Romano, ha merecido la atención preferente del Legislador y así encontramos que en los --- Códigos Civiles de las distintas entidades federativas de nuestro País, dedican una amplia reglamentación a este contrato.

El Derecho Romano, es considerado el Alma Mater de la mayor parte de las instituciones de Derecho Civil y entre ellas el Derecho Civil Mexicano. Por --- eso, para hablar del arrendamiento, es bueno remontarse un poco a la fuente --- misma, ya que desde la antigüedad se ha visto que gran parte de las personas, carecen de los bienes indispensables para satisfacer sus necesidades y no estando en actitud de comprarlos, se ven en la necesidad de alquilar los ajenos, mediante esta clase de contrato.

El arrendamiento en el Derecho Romano, comprendía situaciones muy distintas a las que tenemos en la actualidad, habiendo sufrido através del tiempo --- una evolución. En dicha época, existía el arrendamiento de cosas (Locatio Conductio Rerum), semejante al actual; arrendamiento de servicios (Locatio Con--- ductio Operarum), y el contrato de obras (Locatio Conductio Operis).

El arrendamiento en el Derecho Romano, se definía como; "El contrato por el cual, el Locator se obliga a proporcionar a otra persona, Conductor el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero". (1) A la remuneración periódica en dinero se la llamaba Mercedis.

En este contrato, los elementos personales que intervenían se denominaban Locator o Arrendador y el Conductor o Arrendatario. El primero se comprometía a proporcionar al segundo el goce de una cosa o a realizar el trabajo; el segundo se comprometía a pagar el precio llamado Mercedis.

Nuestro Código vigente sólo comprende dentro del contrato de arrendamiento una de las formas que reguló el Derecho Romano o sea el arrendamiento de --- cosas (Locatio Conductio Rerum), por consiguiente ya no incluye bajo la deno---

(1) Floris Margadant Guillermo.- El Derecho Privado Romano, Editorial Esfinge, México, D.F. 1981, Décima Edición, pag. 411.

minación general del arrendamiento, la prestación de servicios (Locatio Conductio Operarum), ni el contrato de obra (Locatio Conductio Operis), como sigue ocurriendo en el moderno Derecho Francés, Italiano y Español.

El maestro Rafael Rojina-Villegas define al arrendamiento "como un contrato por virtud del cual, una persona llamada Arrendador concede a otra, llamada Arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto". (2)

Nuestro Código Civil vigente en su artículo 2398 define al arrendamiento - en la forma siguiente: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto".

Por tanto, son elementos de la definición del contrato de arrendamiento -- los siguientes: 1.- La concesión del uso o goce temporal de un bien. 2.- El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión -- del uso o goce. 3.- La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce. Por lo tanto podemos decir que la función jurídica del arrendamiento consiste en transferir el uso o goce de los bienes, a cambio de un precio cierto.

El presente capítulo, y una vez que ha sido definido el contrato de arrendamiento, se encaminará el estudio a la naturaleza jurídica del mismo, tema de importancia para lograr entender esta clase de contrato, de acuerdo con los ordenamientos correspondientes del Código Civil. Se ubicará el contrato de arrendamiento dentro de la clasificación principal de los contratos, que se presenta en la doctrina y en el Derecho Positivo y desde diversos puntos de vista se distingue de la siguiente forma: 1.- Contratos bilaterales y unilaterales. 2.- Onerosos y gratuitos. 3.- Conmutativos y aleatorios. 4.- Reales y consensuales. 5.- Formales y consensuales. 6.- Principales y accesorios. 7.- Instantáneos y de trato sucesivo.

Quiero hacer notar que el presente trabajo, se encausa únicamente al análisis del procedimiento que se sigue como consecuencia de la terminación del --

(2) Rojina Villegas Rafael.- Derecho Civil Mexicano, Editorial Porrúa, Tomo VI, Vol. I, 4a. Edición, México 1981, pag. 548.

Contrato arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, así como un breve análisis de dicho contrato.

Para realizar el estudio de la clasificación del contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, definiré primero lo que es un contrato. El maestro Rafael Rojina Villegas lo define como: "el acuerdo de voluntades para crear o transmitir derechos y obligaciones". (3), agregando que el contrato es una especie dentro del género de los convenios. El convenio es un acuerdo de voluntades para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones, derechos reales y personales; por lo tanto, el convenio tiene dos funciones, una positiva que es el crear o transmitir obligaciones y derechos, y otra negativa, que es modificarlos o extinguirlos. En strictu sensu, le corresponde la función negativa o sea la de modificar o extinguir esos derechos y obligaciones. Pudiendo concluir que el convenio en lato sensu comprende ambas funciones.

Nuestro Código Civil vigente, señala en su artículo 1792 lo siguiente: "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones". Y en su artículo 1973 señala: "Los convenios que produzcan o transfieren las obligaciones o derechos toman el nombre de contratos".

Es importante también señalar que el contrato y el convenio son actos jurídicos, ya que la definición de contrato y el convenio, contiene los elementos que integran a la del acto jurídico. En nuestro curso de Derecho Civil se estableció, que el acto jurídico es toda declaración de la voluntad, emitida con la finalidad de que se produzcan consecuencias de derecho. Como se aprecia, esas consecuencias de derecho son la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos y obligaciones.

El Lic. Roberto Atwood dice: "El acto jurídico es el hecho de este orden, realizado por el hombre con el propósito primordial de producir efectos de derecho". (4)

Podemos señalar lo siguiente, el acto jurídico con su amplitud de contenido, comprende todas las especies de los actos jurídicos, entre ellos el acto

(3) Rojina Villegas Rafael. - Derecho Civil Mexicano. T.V. Vol. I, Ed. Porrúa 4a. Edición. México, 1981. Pag. 9

(4) Atwood Roberto. Diccionario Jurídico. Ed. Bazán. Méx. 1978. Pag. 14

unilateral, el contrato y el convenio, como consecuencia, éstas serán las especies y áquel será el género.

Hecho jurídico en sentido estricto, no es desde luego lo mismo que el acto jurídico. Existen hechos jurídicos de distinta naturaleza; independientes de la voluntad humana (acontecimientos naturales o accidentales) y dependientes de ellas (un contrato, un testamento, etc.). Los primeros reciben la denominación de hechos jurídicos y los segundos la de actos jurídicos.

El acto jurídico, ha sido definido por ENNECERUS. "Como la realización querida o al menos previsible, de un resultado exterior". (5) Este autor considera tres grupos de actos jurídicos:

a).- Declaración de voluntad, es decir, exteriorizaciones de la voluntad del particular, dirigidas a un afecto jurídico, que califica de actos negociales.

b).- Actos de derecho, o sea actos humanos lícitos cuyo efecto jurídico no se determina por el contenido de la voluntad, si no directamente y con carácter forzoso por la ley, que se clasifican en actos semejantes a los negocios, contienen exteriorizaciones de un acontecimiento del espíritu, a saber, de la voluntad o de una representación, y actos reales o actos lícitos, que, por de pronto, dan vida a un resultado de hecho que no pertenece a la esfera del Derecho determinan a la vez efectos jurídicos.

c).- Actos contrarios al Derecho, que se dividen en delitos, infracción de obligaciones y caducidades.

Para MESSINEO (6), en un sentido amplio, se entiende por acto jurídico un acto humano, realizado consciente y voluntariamente por un sujeto (por lo general capaz de obrar), del cual nacen efectos jurídicos, porque el sujeto al realizarlo, quiere determinar un resultado, y tal resultado es tomado en consideración por el Derecho .

Los actos jurídicos, han sido objeto de muchas clasificaciones, no todas idénticas ya que tomando en cuenta la rama del Derecho que lo regula, se han

(5) Tratado de derecho Civil, T. I. Vol. II. P.J. Pág. 215.

(6) Manual de Derecho Civil y Comercial. T. II. Pág. 332.

clasificado los actos jurídicos en civiles, penales, procesales, administrativos, etc. La doctrina general de los actos jurídicos, se ocupa de todos ellos señalando las particularidades que entre los mismos existen. Mencionaré la clasificación de los actos civiles, aquéllos que están sometidos a la legislación civil, legislación que regula el contrato de arrendamiento que motiva el tema del presente trabajo.

Los actos civiles para el maestro Rafael De Pina son de la siguiente forma:

a).- Unilaterales y Bilaterales.- Son unilaterales, aquéllos cuya existencia se determina por la declaración de una sola persona; bilaterales aquéllos cuya existencia se determina por la voluntad de dos ó más personas.

b).- Inter vivos y Mortis causa.- Los primeros están destinados sus efectos en vida de las personas que lo realizan; los segundos después de fallecido el autor.

c).- Onerosos y Lucrativos.- Los primeros exigen la reciprocidad de un equivalente; los segundos no.

d).- De enajenación y adquisición.- Los de enajenación producen la disminución del patrimonio; los de adquisición su aumento.

e).- Solemnes y No Solemnes.- Los solemnes son aquéllos respecto de los cuales se exige que la manifestación de la voluntad se exprese con formas determinadas y preestablecidas, sin las que no se produce el efecto querido; no solemnes a los que se encuentran en caso contrario.

f).- Comutativos y Aleatorios.- Comutativos son aquéllos en que las prestaciones a que dan lugar son ciertas y determinadas desde el momento de su realización; aleatorios aquéllos en que dependen de un acontecimiento que no permite certeza y determinación al realizarlos.

g).- Constitutivos, Modificativos, Extintivos e Impeditivos.- Según que respectivamente, crean situaciones jurídicas las modifique, las extinga ó imposibilite su constitución. (7)

(7) De Pina Rafael.- Derecho Civil Mexicano, Vol. I, llava. Edición, Editorial - Porrúa, México 1981, Pág. 264 y 265.

El maestro Rafael De Pina en cuanto a los hechos jurídicos, señala que son los acontecimientos de la vida que son susceptibles de producir el nacimiento, la modificación o extinción de una relación de derecho, estos hechos pueden ser positivos (la muerte de una persona) ó negativos (las abstenencias en general). (8)

En conclusión puedo señalar que la diferencia entre el acto jurídico y el hecho jurídico, consiste en que el acto jurídico es la manifestación exterior de la voluntad que se hace con el fin de crear, transmitir, modificar ó extinguir -- una obligación ó un derecho y produce el efecto jurídico deseado por su autor, -- porque el derecho sanciona esa voluntad. En otras palabras son las conductas del hombre en que hay manifestación de la voluntad con la intención de producir consecuencias de derecho siempre y cuando la norma sancione esa manifestación de la voluntad y los elementos deseados por su autor. Como ejemplo cito al contrato. El hecho jurídico es una manifestación de la voluntad que genera efectos de derecho, independientemente de la intención del autor ó voluntad para que se produzcan dichos efectos ó bien puede ser un acontecimiento natural ó accidental al que la ley vincula efectos jurídicos.

Como mencioné al inicio del presente Capítulo y después de realizar un muy breve estudio del contrato, del convenio, del acto y hecho jurídico, hablaré de la clasificación de los contratos que da la Doctrina y el Derecho Positivo y que es en la forma siguiente: (9)

1.- Contratos unilaterales y bilaterales.- El contrato unilateral es un acuerdo de voluntades que engendra sólo obligaciones para una parte y derechos para la otra. El contrato bilateral es el acuerdo de voluntades que da nacimiento a derechos y obligaciones en ambas partes.

Nuestro Código Civil señala en su artículo 1835 lo siguiente: "El contrato es unilateral cuando una sola de las partes se obliga hacia la otra, sin que esta la quede obligada". Y en su artículo 1836 señala: "El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente".

Hay contratos que en el momento de su celebración sólo producen obligacio--

(8) De Pina Rafael.- Derecho Civil Mexicano, Vol. I, llava. Edición, México 1981 Editorial Porrúa, Pág. 262.

(9) Rojina Villegas Rafael.- Derecho Civil Mexicano, 4a. Edición, Editorial Porrúa, México, 1981, Pág. 11 a 41.

nes a cargo de uno de los contratantes; aunque por hechos posteriores durante la vigencia de este contrato, pueden nacer obligaciones a cargo de la otra parte. Esos contratos llamados por algunos autores sinalmáticos imperfectos (denominación que no consta en nuestro código), son en realidad unilaterales.

Este contrato, se dice que nace unilateral o sea con obligaciones a cargo de una sola de las partes; pero durante su ejecución pueden nacer obligaciones a cargo de la otra parte.

Es indudable que este contrato deberá ser clasificado como unilateral, ya que al momento de la celebración sólo nacen obligaciones a cargo de una de las partes, pero no se son aplicables las reglas del contrato sinalmático, porque las obligaciones nacen en momentos distintos y no existe el nexo lógico necesario entre ellas.

SINALMÁTICO.- (Synallagmatikos).- "Bilateral, que liga a las dos partes; - contrato que produce obligaciones recíprocas entre las partes. Es palabra griega - que deriva de sinalagma.- Comercio, cambio, reciprocidad y significa obligatorio de una parte y se aplica a los contratos que producen obligación en cada uno de los contrayentes, como el comodato, el depósito, la prenda, la venta, el arrendamiento, el mandato y la sociedad". (10)

2.- **Contratos onerosos y gratuitos.-** Es oneroso el contrato que impone provechos gravámenes recíprocos; es gratuito aquél en que los provechos corresponden a una de las partes y los gravámenes a otra.

Nuestro Código Civil señala en su artículo 1837 lo siguiente: "Es contrato oneroso aquél en que se estipula provechos y gravámenes recíprocos; gratuito aquél en que el provecho es solamente de una de las partes".

El Maestro Leopoldo Aguilar Carbajal al respecto dice: "El contrato es oneroso cuando cada una de las partes sufre un sacrificio patrimonial, al cual corresponde una ventaja. El sacrificio y la ventaja están en relación con la equivalencia, pero es subjetiva no es necesaria por regla general, que sea objetiva. Esta desproporción no tiene más límites que en caso de lesión". (11)

(10) Atwood Roberto.- Diccionario Jurídico, Editorial Librería Bazán, México 1978 Pág. 224.

(11) Aguilar Carbajal Leopoldo.- Contratos Cíviles, Editorial Hagtam, México 1964 Pág. 33.

" El contrato será a título gratuito cuando una parte reciba la ventaja patrimonial y la otra soporta un sacrificio". (12)

3.- Contratos conmutativos y aleatorios.- Es conmutativo cuando los provechos y gravámenes son ciertos y conocidos desde la celebración del contrato, es decir cuando la cuantía de las prestaciones puede determinarse desde la celebración del contrato; y son aleatorios cuando los provechos y gravámenes dependen de una condición ó término, de tal manera que no pueda determinarse la cuantía de las prestaciones en forma exacta, sino hasta que se realice la condición ó término.

Como ejemplo de lo anterior puedo señalar lo siguiente:

a).- El contrato de seguro de vida, depende de un término, que es la muerte del asegurado.

b).- El seguro contra incendio, depende de una condición, que se realice el incendio.

Ahora bien lo aleatorio puedo señalar que está en que las prestaciones no son determinadas en su cuantía al celebrarse el contrato y en que habrán de precisarse en el futuro cuando se realice la condición ó término.

Nuestro Código Civil en su artículo 1838 señala: "El contrato oneroso es conmutativo cuando las prestaciones que se deben las partes son ciertas desde que se celebra el contrato, de tal suerte que ellas pueden apreciar inmediatamente el beneficio ó la pérdida que les cause éste. Es aleatorio cuando la prestación debida depende de un acontecimiento incierto que hace que no sea posible la elaboración de la ganancia ó pérdida sino hasta que ese acontecimiento se realice".

4.- Contratos reales y consensuales.- Los contratos reales son aquellos que se constituyen por la entrega de la cosa y el contrato es consensual cuando no se requiere la entrega de la cosa, sino que para su perfeccionamiento no se requiere ninguna forma especial para hacer constar el consentimiento ya que será suficiente el consentimiento, como acuerdo de voluntades.

(12) Aguilar Carbajal Leopoldo.- Contratos Civiles, Editorial Hatman, México 1964 Pág. 33.

Ahora bien, en oposición a los contratos reales se citan a los consensuales, es necesario distinguir este término porque también se usa en oposición a los contratos formales. Cuando se dice que un contrato es consensual en oposición a real, se indica que no se necesita la entrega de la cosa para la constitución del mismo, en cambio cuando se dice que un contrato es consensual en oposición a formal, se considera que existe por la simple manifestación verbal del consentimiento, sin requerir una forma escrita pública ó privada para la validez del acto.

Al respecto de lo señalado por el maestro Rojina Villegas en cuanto a que en un contrato consensual en oposición a formal existe por la simple manifestación verbal, quiero señalar que desde mi punto de vista esa manifestación no sólo puede ser verbal que sería en forma expresa, sino también tácita, es decir el consentimiento puede manifestarse expresa ó tácitamente. Ahora bien si las partes elevan este consentimiento aunque la ley no exige que sea en escritura pública ó privada no implica que deje de ser un contrato consensual.

En mi opinión también son contratos consensuales en oposición a reales todos los que reglamente nuestro Derecho respecto a prestaciones de cosas, exceptuando la prenda, porque en ningún caso exige el Código Civil la entrega de la cosa, para que se perfeccione ó constituya el contrato.

Tenemos así, que los contratos traslativos de dominio como la venta, permuta donación y mutuo, existen antes de la entrega de la cosa porque esta es una obligación del enajenante derivada del negocio ya formado. En los contratos traslativos de uso, que son el arrendamiento y el comodato, la entrega de la cosa tampoco es actualmente un elemento constitutivo del acto. El arrendamiento existe antes de la entrega de la cosa, que puede ser simultánea o posterior al acuerdo, es decir a la celebración del contrato, lo mismo que en el comodato y en los contratos de custodia como el depósito que el mismo Código Civil ha convertido en consensual.

Si vemos lo que establece nuestro Código Civil en sus artículos 2248, 2327, 2332, 2384, 2398, 2497 y 2516 comprenderemos el porqué de que solamente nuestro Código reconoce como contrato real a la prenda que está regulada por el artículo 2856 del mismo Ordenamiento Sustantivo.

Artículo 2248: " Habrá compra-venta cuando uno de los contratantes se obliga a transferir la propiedad de una cosa o de un derecho y el otro a su vez se obliga

a pagar por ellos un precio cierto y en dinero".

Artículo 2327: "La permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa por otra".

Artículo 2332: "Donación es un contrato por el cual una persona transfiera a otra gratuitamente una parte ó la totalidad de sus bienes".

Artículo 2384: "El mutuo es un contrato por el cual un mutuante se obliga a transferir la propiedad de una suma de dinero ó de otras cosas fungibles al mutuario, quién es obliga a devolver otro tanto en la misma especie y calidad".

Artículo 2398: "Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso ó goce un precio cierto".

Artículo 2497: "El comodato es un contrato por el cual uno de los contratantes se obliga a conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible y el otro contrae la obligación de restituirla individualmente".

Artículo 2516: "El depósito es un contrato por el cual el depositario se obliga hacia el depositante a recibir una cosa mueble o inmueble, que aquél le confía y a guardarla para restituirla cuando lo pida el depositante".

Se puede apreciar en los artículos antes citados que la obligación de transferir la propiedad de una cosa en la compra-venta; de dar una cosa por otra en la permuta; de transmitir gratuitamente una parte ó todos sus bienes presentes a otra en la donación; de transferir la propiedad de una suma de dinero ó de cosas fungibles en el mutuo; de conceder el uso o goce temporal de una cosa en el arrendamiento; de conceder gratuitamente el uso de una cosa no fungible en el comodato y de recibir una cosa mueble ó inmueble en el depósito, no se señala que sea en el momento mismo de la celebración del contrato. Por lo tanto la entrega de la cosa nacida del contrato no es un elemento constitutivo para la validez del mismo, de tal manera que fuere esencial para su existencia misma que en el acto de la celebración se hiciera la entrega de la cosa ya sea dinero, bienes inmuebles, bienes muebles, cosas fungibles, cosas no fungibles, etc. En otras palabras a todos estos contratos primero se forma el mismo y luego surge la obligación de entregar

la cosa, dependiendo del contrato. Es decir son posteriori. En la práctica nunca se transmite, transfiere, concede etc. la cosa dependiendo del contrato, en el momento de la celebración del mismo.

Ahora bien, nuestro Código Civil en su artículo 2856 señala lo que es la prenda único contrato real que regula dicho Ordenamiento, y dice: "La prenda es un derecho real constituido sobre un bien mueble enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia de pago".

Para que se tenga por constituida la prenda deberá ser entregada al acreedor real ó jurídicamente, se entiendo jurídicamente entregada la prenda al acreedor, cuando éste y el deudor convienen en que quede en poder de un tercero ó bien cuando quede en poder del mismo deudor porque así lo haya estipulado con el acreedor o expresamente lo autorice la ley. En estos dos últimos casos, para que el contrato de prenda produzca efectos contra terceros debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio. Artículos 2858 y 2859 del Código Civil vigente.

Como se observa el contrato de prenda, es un contrato accesorio cuya validez y existencia dependerá de la existencia y validez del contrato principal y se constituye para garantizar el monto de la obligación principal, se va a perfeccionar con el consentimiento y con la entrega de la cosa.

5.- Contratos formales y consensuales.- Esta clasificación es muy importante por las consecuencias que tiene en cuanto a la validez y nulidad de los contratos es la que los distingue en solemnes, formales y consensuales. Los contratos formales son aquellos en los que el consentimiento debe manifestarse por escrito como requisito de validez, de tal manera que si no se otorga por escritura pública ó privada según el acto, el contrato estará afectado de nulidad relativa. El contrato consensual en oposición a formal es aquél que para su validez no requiere que el consentimiento se manifieste por escrito, por lo tanto puede ser verbal o puede tratarse de un consentimiento tácito mediante hechos que necesariamente lo supongan ó derivarse de un lenguaje mímico que es otra forma de expresar el consentimiento, sin recurrir a la palabra o a la escritura. Los contratos solemnes son aquellos en que la forma se ha elevado por la técnica jurídica a un elemento esencial del contrato, de tal manera que si no se observa la forma, el contrato no existe.

6.- Contratos principales y accesorios.- Los principales son aquéllos que existen por sí mismos, en tanto que los accesorios son los que dependen de un contrato principal. Los accesorios siguen la suerte de los principales porque la nulidad ó la existencia de los primeros origina a su vez la nulidad ó la inexistencia del contrato accesorio. Los contratos accesorios son los llamados "de garantía" porque generalmente se constituyen para garantizar el cumplimiento de una obligación que se refuta al principal y esta forma de garantía puede ser personal, como la fianza en que una persona se obliga a pagar por el deudor, si este no lo hace; o real como la hipoteca ó la prenda en que se constituye el derecho real sobre un bien enajenable para garantizar el cumplimiento de una obligación y su preferencia de pago, de tal manera que si el deudor no cumple, el acreedor puede rematar el bien dado en garantía y pagarse perfectamente con su producto.

7.- Contratos instantáneos y de tracto sucesivo.- Los contratos instantáneos son aquéllos que se cumplen en el mismo momento en que se celebran, de tal manera que el pago de las prestaciones se lleva a cabo en un sólo acto; los de tracto sucesivo son aquéllos en que el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un período determinado.

Tiene importancia esta clasificación en cuanto a la nulidad, porque en los contratos instantáneos si es posible la restitución de las prestaciones, en cambio en los de tracto sucesivo, no siempre lo es porque habrá algunas que ya definitivamente quedaron consumadas y existirá una imposibilidad de hecho para restituir las.

Habiéndose efectuado el análisis de la clasificación de los contratos que da el maestro Rojina Villegas, se puede concluir que el contrato de arrendamiento dentro de la clasificación de los contratos antes citada es: Principal; por cuanto a que su existencia es independiente a cualquier otro. Bilateral; porque engendra derechos y obligaciones recíprocos, es decir concesión del uso ó goce de una cosa y el pago de un precio. Oneroso; porque impone provechos y gravámenes para ambas partes, quiero señalar que su carácter oneroso no depende de que sea bilateral, ya que el comodato bajo el Código vigente es un contrato bilateral, y en el cual no existe la reciprocidad de provechos y gravámenes. En cambio en el arrendamiento el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa; y el arrendatario tiene el provecho de gozar del uso o goce de la cosa y el gravamen de pagar una renta. De Tracto sucesivo ya que necesi-

ta por su naturaleza misma una duración determinada para que pueda tener vigencia y como he citado anteriormente el cumplimiento de las prestaciones se realiza en un período determinado. Durante un tiempo determinado la cosa estará en posesión del arrendatario y a su vez éste pagará periódicamente una renta. Desde mi punto de vista señalo que el contrato de arrendamiento es de tracto sucesivo, en virtud de que después de su celebración van a existir derechos y obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario, siendo éstas periódicas, por lo cual el contrato no puede ser instantáneo ya que sus efectos jurídicos no terminan en el momento de la celebración del contrato sino que existirán algunos con posterioridad. Es Conmutativo; ya que los provechos y gravámenes son ciertos y determinados al celebrarse el contrato. Es formal; ya que como está establecido por el artículo 2448-F del Código Civil que regula los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, este contrato debe otorgarse por escrito, y también señala que la falta de esta formalidad se imputará al arrendador. Consensual en oposición a real; en virtud de que como quedó establecido en el análisis anteriormente hecho nuestro Código Civil no exige la entrega de la cosa para que se perfeccione o constituya el contrato ya que se puede celebrar el contrato de arrendamiento antes de entregar el bien inmueble para su uso ó goce. Entrega que puede realizarse tiempo después de la celebración del contrato.

El arrendamiento tiene efectos jurídicos interesantes en la nulidad y -- rescisión ya que no existen consecuencias restitutorias. Hay impedimento material para restituir el uso ya consumado y por consiguiente la interdependencia de estas obligaciones recíprocas impedirá la restitución de la renta. La nulidad no -- trae consigo la devolución de la renta, porque el arrendatario no puede a su vez devolver el uso.

CAPITULO 2

**FORMALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS
URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION CONFORME AL CODI-
GO CIVIL.**

En el presente Capítulo se analizará y por ello es importante los elementos esenciales y de validez del contrato de arrendamiento.

2.1 ELEMENTOS ESENCIALES.

Para la existencia del contrato se requiere:

a.- Consentimiento.

b.- Objeto que pueda ser materia del contrato.

a.- CONSENTIMIENTO.

En cuanto al consentimiento, debe recaer en el goce de una cosa que puede consistir en la apropiación de los frutos o en el mero uso de la cosa y en el precio. Para la formación del arrendamiento se requiere el acuerdo de las partes:

1.- Sobre la naturaleza del contrato y sobre la cosa objeto del arrendamiento.

2.- En cuanto al precio del arrendamiento, mismo que debe determinarse en el contrato y debe ser cierto y en consecuencia es determinado.

3.- Sobre la duración del arrendamiento que igualmente debe precisarse en el contrato.

El consentimiento en el contrato es definido por el maestro Rojina Villegas como: "El acuerdo o concurso de voluntades que tiene por objeto la creación o transmisión de derechos y obligaciones". (13)

Por tanto todo consentimiento implica la manifestación de dos o más voluntades y su acuerdo sobre un punto de interés jurídico.

El consentimiento se forma por una oferta y por la aceptación de la misma, como es el acuerdo de dos o más voluntades. Necesariamente una voluntad debe manifestarse (13 Rojina Villegas Rafael.- Compendio de Derecho Civil, (Teoría General de las obligaciones), T.III, Editorial Porrúa, México 1981, Pág. 54.

festarse primero y esto viene siendo la oferta, es decir una parte propone algo - respecto a un asunto de interés jurídico, y la aceptación implica la conformidad como oferta. (14)

Ahora bien esa oferta y aceptación en un contrato de arrendamiento sería -- por una parte, el arrendador que realiza la oferta sobre un bien inmueble, para - que la otra tenga el uso ó goce del bien y la otra si acepta debe pagar una renta. La oferta puede realizarla el propietario, los autorizados para darlo en arrendamiento, los que por virtud de un derecho real están autorizados para conceder el uso ó goce a otra persona, como acontece con el usufructo y los que finalmente están autorizados por la ley en calidad de administradores.

El consentimiento según establece nuestro Código Civil, puede ser expreso ó tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente por escrito ó por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos ó de actos que lo presupongan ó que autoricen a presumirlo. Excepto en los casos en que por ley ó por convenio, la voluntad deba manifestarse expresamente. Artículo 1803 del Código Civil.

En el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación el consentimiento debe otorgarse por escrito según lo dispone el artículo -- 2848-F del Código Civil que a la letra dice:

"Para los efectos de este capítulo, el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador".

Vicios del consentimiento.

La Ley establece que el consentimiento no es válido, si ha sido dado por -- error, arrancado por violencia ó sorprendido por dolo. Artículo 1812 del Código -- Civil.

El error de derecho ó de hecho, invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan. Si en el acto de la celebración se declara este motivo ó si se prueba por las circunstancias del mismo contrato que se celebró éste en el falso supuesto que lo motivó --

(14) Enneccerus.- Tratado de Derecho Civil, T. I, Vol. II, Pág. 152.

y no por otra causa. Artículo 1813 del Código Civil.

Se entiende por dolo en los contratos, cualquier sugestión ó artificio que se emplee para inducir a error ó mantener en él a alguno de los contratantes y por mala fé la disimulación del error de uno de los contratantes una vez conocido. Artículo 1815 del Código Civil.

El dolo ó mala fé de una de las partes y el dolo que proviene de un tercero sabiéndolo aquélla, anulan el contrato si ha sido causa determinante de este acto jurídico. Artículo 1816 del Código Civil.

Es nulo el contrato celebrado por violencia, ya provenga ésta de alguno de los contratantes, ya de un tercero, interesado ó no en el contrato. Artículo 1818 del Código Civil.

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

b).- OBJETO.

En cuanto al objeto, son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse, excepto aquéllos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. Artículo 2400 del Código Civil.

Todos los bienes muebles ó inmuebles, corporales ó incorporales pueden ser objeto de este contrato. Se impone como limitación que los bienes corporales ó incorporales materia del arrendamiento sean susceptibles de rendir una ventaja económica ó una utilidad del arrendatario, es sobre todo tratándose de bienes incorporales ó derechos como se advierte la necesidad de que sean susceptibles de dar una ventaja al arrendatario; en los derechos desde luego, deben excluirse todos aquéllos que son estrictamente personales, pues no son susceptibles de darse en arrendamiento.

Entre los derechos estrictamente personales, deben incluirse además de los patrimoniales llamados por la doctrina personalísimos, los extrapatrimoniales, co-

no lo son los del estado civil, los derechos públicos subjetivos tanto políticos como de petición y los públicos subjetivos en estricto sentido que constituyen -- las garantías individuales. Este conjunto de derechos no son susceptibles de -- arrendamiento, en virtud de que no tienen un contenido patrimonial aunque la inversa no sea exacta, ya que no todos los derechos que tengan contenido patrimonial, no son susceptibles de arrendamiento, ya que aquéllos derechos patrimoniales como el uso, la habitación, los derivados del comodato y los que supongan -- prestación de servicios en consideración a las aptitudes ó capacidades de las personas no pueden ser objeto de arrendamiento.

En cuanto a los bienes corporales, el Código Civil impone dos limitaciones:

1a.- Para los bienes que se consumen por el primer uso, supuesto que el -- arrendamiento implica la restitución de la cosa misma y además la concesión del -- uso debe ser de tal naturaleza, que no afecte la forma ó sustancia del bien. Lógicamente aquéllos no pueden ser dados en arrendamiento, a no ser que se altere ó -- cambie la función económica ó el destino natural del bien y se le dé otra aplicación.

2a.- Como lo menciona el artículo 2400 del Código Civil, se prohíbe dar en arrendamiento determinadas cosas exceptuadas expresamente por la ley por ejemplo; los bienes que constituyen el patrimonio ejidal no son susceptibles de arrendamiento, ó bien pueden establecerse prohibiciones respecto de ciertas personas. -- Los bienes del Estado no pueden darse en arrendamiento a los funcionarios públicos ó empleados que los administren; los bienes del incapaz no podrán darse en -- arrendamiento al tutor, a su cónyuge, ascendientes, descendientes ó colaterales. -- También dentro de estas prohibiciones están las cosas no determinadas ó determinadas y las que se hallen fuera del comercio, es decir los bienes de uso común y -- los destinados a servicios públicos; para esta clase de bienes, el contrato será inexistente por cuanto que la imposibilidad jurídica motivada porque la cosa está fuera del comercio ó no sea determinable, origina la inexistencia; en cambio, los arrendamientos concertados violando las prohibiciones impuestas respecto de ciertas personas ó cosas, están afectados de nulidad absoluta conforme al artículo -- 8° en relación con el artículo 22, 25, ya que el contrato tendría un objeto ilícito.

El artículo 2403 de nuestro Código Civil, señala: " No puede arrendar el --

copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios".

En conclusión puedo señalar que son objeto de los contratos:

- 1).- La cosa que el obligado debe dar.
- 2).- El hecho que el obligado debe hacer ó no hacer.

La cosa objeto del contrato debe:

- 1).- Existir en la naturaleza.
- 2).- Ser determinado ó determinable en cuanto a su especie.
- 3).- Estar en el comercio.

2.2 ELEMENTOS DE VALIDEZ.

Para la validez del contrato se requiere:

- a.- Capacidad.
 - b.- Forma.
- a.- CAPACIDAD.

Capacidad para arrendar:

En cuanto a la capacidad para arrendar, puedo decir en términos generales - que tienen capacidad para arrendar todos aquéllos que tengan la plena propiedad - ó la facultad de conceder el uso ó goce de los bienes ajenos.

Nuestro artículo 1798 del Código Civil, establece: "Son hábiles para contratar todas las personas no exceptuadas por la ley".

El que es hábil para contratar puede hacerlo por sí ó por medio de otro le-

galmente autorizado.

El artículo 1801 del Código Civil señala: "Ninguno pueda contratar a nombre de otro sin estar autorizado por él ó por la ley".

Para reglamentar, los casos en los que se pueda dar en arrendamiento, puedo decir en términos generales, que tienen capacidad para arrendar todos aquéllos -- que tengan la plena propiedad ó la facultad de conceder el uso ó goce de los bienes ajenos. Esta autorización puede ser conferida por mandato como consecuencia - de un contrato, de un derecho real ó por autorización expresa por la ley. Las per-
sonas que pueden arrendar supuesta su capacidad de ejercicio son:

a).- Los propietarios.

b).- Los que por un contrato, tienen el uso ó goce de un bien facultados -- por la naturaleza del contrato, para transmitir ese uso ó goce. Comprenden a los mandatarios con poder general para celebrar actos de administración y dominio.

c).- Los que por virtud de un derecho real, pueden conceder el uso ó goce - de los bienes ajenos.

d).- Los expresamente autorizados por la ley, en calidad de administradores de bienes ajenos para celebrar arrendamientos.

Analizando las disposiciones legales, llegamos a la conclusión que nos dá - la oportunidad para distinguir entre capacidad y legitimación.

La capacidad de ejercicio para dar en arrendamiento, la encontramos en los mayores de edad y los menores emancipados, respecto de bienes muebles e inmuebles. En cambio, tendrán legitimación para arrendar; el propietario, los que por contra to tengan el uso ó goce de un bien siempre que estén autorizados para conceder -- ese uso ó goce a otra persona, como acontece en el usufructo y los que finalmente estén autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos.

Capacidad para recibir en arrendamiento:

Nuestro Código Civil, también reglamenta la capacidad para recibir en arren

damiento. Esta capacidad, en general es la requerida para contratar, pero respecto de ciertas personas se prohíbe tomar en arrendamiento, por razones de interés público en cuyo caso el contrato es nulo de pleno derecho. Los Magistrados, Jueces y cualesquiera otros empleados públicos, no pueden tomar en arrendamiento los bienes que sean objeto de litigios en los que intervengan; Los funcionarios públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que están bajo su administración.

El artículo 2404 del Código Civil, señala: "Se prohíbe a los Magistrados, a los Jueces o a cualesquiera otros empleados públicos tomar en arrendamiento, por sí ó por interpósita persona, los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervengan".

El artículo 2405 del Código Civil, señala: "Se prohíbe a los encargados de establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administren".

El artículo 569 del Código Civil, señala: "Ni con licencia judicial, ni en almoneda o fuera de ella puede el tutor comprar ó arrendar los bienes del incapacitado, ni hacer contrato alguno respecto de ellos para sí, sus ascendientes, su mujer ó marido, hijos ó hermanos por consanguinidad ó afinidad. Si lo hiciera, además de la nulidad del contrato, el acto será suficiente para que se le remueva".

b). - FORMA.

La forma es otro elemento de validez del contrato de arrendamiento. El contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación es un contrato formal como lo establece el artículo 2448-f del Código Civil ya que para los efectos del contrato de fincas urbanas destinadas a la habitación que fué reformado y adicionado, (Artículo 2448) establece que el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador para el efecto, el artículo 1833 del Código Civil señala que cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que ésta no revista esa forma, no será válido, salvo disposición en contrario, pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente cualquiera de ellos puede exigir que se dé al contrato la forma legal.

Cuando se exija la forma escrita para el contrato, los documentos relativos

deben ser firmados por todas las personas a las cuales se imponga esa obligación. Si alguna de ellas, no puede ó no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó. Artículo 1834 del Código Civil.

Nuestro Código Civil establece que el contrato puede ser invalidado:

- a).- Por incapacidad legal de las partes ó de una de ellas.
- b).- Por vicios del consentimiento.
- c).- Porque su objeto, motivo, ó fin sea ilícito.
- d).- O porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley establezca.

Por Glicino cabe mencionar, que con las reformas que hubo al Código Civil y que salieron publicadas en el Diario Oficial el día 7 de febrero de 1985, y que regulan los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, establecen en su artículo 2448 incisos F al L, lo relativo al arrendamiento de inmuebles en la forma siguiente:

Artículo 2448.- Las disposiciones de este Capítulo son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Artículo 2448 A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia.

Artículo 2448 B.- El arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

Artículo 2448 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos

años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Artículo 2448 D.- Para los efectos de este Capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en el que el contrato se reanueva ó se prorrogue.

Artículo 2448 E.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendatario no está obligado a pagar la renta sino desde el día en que reciba el inmueble objeto del contrato.

Artículo 2448 F.- Para los efectos de este Capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I.- Nombre del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

III.- Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía, en su caso.

VI.- La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII.- El término del contrato.

VIII.- Las obligaciones que el arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

Artículo 2448 G.- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

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

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

Artículo 2448 H.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino por los motivos establecidos en las leyes.

Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el ó la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea ó por afinidad del arrendatario fallecido se subrogarán en los derechos y obligaciones de ésta, en los mismos términos del contrato, siempre y cuando hubieran habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

No es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, cesionarias ó por otro título semejante que no sea la situación prevista en este artículo.

Artículo 2448 I.- Para los efectos de este Capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

Artículo 2448 J.- El ejercicio del derecho del tanto se sujetará a las siguientes reglas:

I.- En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos condiciones y modalidades de la compra-venta.

II.- El 6 los arrendatarios dispondrán de 15 días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos, condiciones de la oferta.

III.- En caso de que el arrendador cambia cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior, si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento ó decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

IV.- Tratándose de bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio, se aplicarán las disposiciones de la ley de la materia.

V.- Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compra-venta.

VI.- La compra-venta y su escrituración realizados en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los Notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de -- que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.

Artículo 2448 K.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna 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 garantía con el depósito de un mes de renta.

Artículo 2448 L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este Capítulo.

CAPITULO 3

EL CUMPLIMIENTO DEL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO, COMO FORMA DE TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El presente capítulo se limitará únicamente al estudio de la terminación del contrato de arrendamiento por haberse cumplido el plazo estipulado en el mismo o por ley. Es importante analizar dicha forma de terminación del contrato de arrendamiento, en virtud de que motiva infinidad de juicios, ya que por lo general tanto el arrendador, como el arrendatario nunca logran avenencia en cuanto a la renovación o prórroga del mismo, por consiguiente se acude al Órgano Jurisdiccional a resolver el conflicto. Juzgados que en la actualidad se ven saturados de dicha clase de juicios. Este problema se acentuó gravemente con la pérdida de muchas viviendas por los sismos ocurridos en nuestra Ciudad en el mes de septiembre de 1985, lo que obligó al legislador a crear reformas legales tanto al procedimiento, como a las normas que regulan el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación del Código Civil.

La forma y terminación de los contratos de arrendamiento a que se refiera el art. 2483 del Código Civil y este capítulo, no es la única ya que existen otras formas que solamente mencionaré y son las siguientes:

- a).- Por convenio expreso entre las partes.
- b).- Por nulidad.
- c).- Por rescisión.
- d).- Por confusión.
- e).- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada o por caso fortuito o fuerza mayor.
- f).- Por expropiación de la cosa arrendada, hecha por causa de utilidad pública.
- g).- Por evicción de la cosa en arrendamiento.

Nuestra Legislación señala que el contrato de arrendamiento celebrado por tiempo determinado, concluya en el día prefijado sin necesidad de desahucio, artículo 2484 del Código Civil. Todos los arrendamientos, sean predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano y con un año si es rústico. Situaciones establecidas por el artículo 2478 del Código Civil. De esta reglamentación se producen algunas consecuencias jurídicas al momento de determinarse el contrato de arrendamiento que considero importante señalar:

A).- En caso de que el arrendador y el arrendatario no se pongan de acuerdo para la renovación del contrato de arrendamiento, el arrendador tiene que acudir ante el Organó Jurisdiccional para que judicialmente se declare por terminado el contrato de arrendamiento. Considero desatinado que el arrendador tenga que llevar un juicio tan largo y complicado, y el cual posiblemente dure más de 2 años, y en el cual tendrá que hacer una serie de gastos que quierase o no afectará su patrimonio, para que al final del mismo se declare la terminación del contrato de arrendamiento.

Por lo que desde mi punto de vista es inicuo el procedimiento que en la actualidad existe, para que la autoridad competente declare terminado un contrato de arrendamiento por haberse cumplido el plazo fijado en el mismo.

Es importante señalar que posiblemente el arrendatario tenga derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento y de igual manera debe declararse la misma consecuencia de un juicio y por consiguiente por declaración judicial.

Propongo un juicio que llamaría Sumario de Terminación de Contrato, que en capítulo más adelante y después de haber hablado del procedimiento actual de los juicios ordinarios civiles de terminación de contrato expondré. Con el cual, se tratará de evitar que los juicios de terminación de contrato dure más de 2 años como en la actualidad normalmente acontece. Este problema es en verdad grave por la infinidad de juicios de terminación de contrato que existen en la actualidad, que han provocado la saturación de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario.

Considero absurdo la parte conducente del artículo 2448 del Código Civil que dice:

Art. 2448.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado SIN NECESIDAD DE DESAHUCIO. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

Interpretando la literalidad del precepto antes señalado, el arrendador no debe despedir al inquilino de la finca, es decir que el inquilino esté fuera del local arrendado para darse por terminado el contrato de arrendamiento. Término que creo está por demás en la ley y puede crear confusión al interpretarse la misma, ya que es bien conocido que el contrato de arrendamiento termina por la declaración judicial que haga el juzgado.

Propongo que dicha parte sea abrogada y quede el referido artículo en los siguientes términos:

Artículo 2484.- El arrendamiento que se haya hecho por tiempo determinado, concluye por declaración judicial y como consecuencia de haberse cumplido el término pactado en el mismo por las partes.

B).- Que el arrendatario haga uso de la prórroga del contrato que contempla el artículo 2448-C del Código Civil y renueven el contrato. Aquí quiero hacer notar que la prórroga debe hacerse a petición del arrendatario.

C).- Que las partes celebren un nuevo contrato de arrendamiento, dejando -- sin ningún efecto jurídico al anterior.

3.1.- Prórroga del contrato de arrendamiento.

El término prorrogar significa dilatar o sea extender una cosa por un tiempo determinado. Normalmente suele confundirse este término con el de renovar, que -- significa restablecer una cosa que se había interrumpido, como podemos ver se trata de dos términos completamente diferentes.

La prórroga de contrato de arrendamiento está contemplada en los artículos -- 2485 y 2448-C del Código Civil, este último precepto regula lo referente a los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Artículo 2485.- Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el in--quilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le pro--rroge hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez -- por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres de la zona de que se trató han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de a--rrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prórroga del contrato de arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento haya vencido.

Aquí creo necesario, que dicho precepto remita al artículo 2448-C cuando el -- contrato de arrendamiento sea de fincas urbanas destinadas a la habitación.

El precepto antes citado regula la prórroga en cuanto al arrendamiento en ge--neral, pero para el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, el día siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco se publicaron reformas y -- adiciones al Código Civil que afectaron al Capítulo Cuarto del Título Sexto de la -- Segunda parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal.

El artículo 2448 del Código Civil después de las reformas y adiciones antes citadas quedó de la siguiente manera:

Artículo 2448.- Las disposiciones de este Capítulo son de orden público e interés social, por lo tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

El artículo 2448 en el inciso C, establece lo referente a la prórroga del contrato de fincas urbanas destinadas a la habitación y que a la letra dice:

Artículo 2448-C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más -- siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

Dicho precepto por consiguiente al regular el arrendamiento de fincas destinadas a la habitación, deja sin aplicación lo que establece el artículo 2485 del Código Civil. Encuentro en el artículo 2448-C una situación que sería importante reglamentar, -- lo correspondiente a cuando el arrendador quiera o tenga necesidad de habitar la finca que es de su propiedad.

Propongo que dicho artículo quede de la siguiente forma:

Artículo 2448-C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, será de un año forzoso para arrendador y arrendatario que será prorrogable siempre y cuando el arrendador no quiera habitar el inmueble cuyo arrendamiento ha terminado. La prórroga será a voluntad del arrendatario -- hasta por dos años más, siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de sus rentas.

La proposición que hago la base en que el arrendador debe tener protegido su derecho a ocupar la finca de su propiedad.

Ahora bien un problema que se puede presentar para el arrendatario en cuanto a -- la prórroga del contrato, es que el arrendador, para evitar que opere la prórroga del contrato deje de cobrar una o dos mensualidades al arrendatario, lo que automáticamente provocaría, que el inquilino ya no tuviera derecho a la misma, por no cumplir con el -- requisito que establece el artículo 2448-C del Código Civil.

Siento que para evitar que esta situación se llegare a presentar, lo que indudablemente perjudicaría al arrendatario, propongo se adicione el artículo 2448-C creando--

un BIS que quedaría de la siguiente forma:

Artículo 2448-CBIS.- Al inquilino se le tendrá al corriente en el pago de sus rentas, si las mismas se encuentran depositadas ante la oficina central de consignaciones del Tribunal Superior de Justicia, dentro de los diez días siguientes al vencimiento de la renta correspondiente.

Por último quiero señalar que lo que la resolución judicial decide cuando se demanda la prórroga de un arrendamiento, es si el actor se encuentra o no colocado en los supuestos que la ley exige, vencimiento del contrato y estar al corriente en el pago de las rentas, para que opere su derecho a la prórroga o sea que la actividad jurisdiccional se limita a constatar circunstancias y a declarar el derecho a la prórroga y no a constituirlo puesto que esta existe por disposición de la ley.

Otro punto que quiero tratar y creo es de suma importancia ya que va ligado a la prórroga del contrato, es el artículo 2448-D, que establece lo conducente al aumento de la renta cuando un contrato se renueva o prórroga. Dicho artículo señaló lo siguiente:

Artículo 2448-D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente, en su caso el aumento no podrá exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año calendario en que el contrato se renueva o prorrogue.

Dicha reforma que reguló lo referente a fincas urbanas destinadas a la habitación, dejó sin efecto lo que establece el artículo 2485 en la parte conducente al aumento de la renta. Creo que fué asorada, pues señalaba que el aumento sólo se realizaría en base al que sufriera el salario mínimo en el año calendario en que el contrato es renovado o prorrogado. Es en lo referente al término año calendario fue donde se presentó la confusión, y desde mi punto de vista creo que dicho término fue correctamente suprimido de la ley, por fe de erratas publicada el 25 de marzo de 1985, ya que año calendario propiamente dicho comprende del 1o. de enero de "X" año, al 31 de diciembre de ese mismo año, por lo que podía crear las situaciones siguientes:

Ejemplo.- "X" arrendador celebra un contrato de arrendamiento el 4 de mayo de 1986 con "Y" arrendatario, con año forzoso para ambas partes. El contrato tiene su vencimiento el 4 de mayo de 1987, si las partes deciden renovar o prorrogar el contrato, según la interpretación de la ley, el arrendador solo podrá incrementar la renta aplicando el aumento que sufra el salario mínimo en enero de 1987, ya que el -

año calendario en el que tiene vencimiento el contrato, corre de enero a diciembre de 1987. Quedando por consiguiente fuera los aumentos que sufrió el salario-mínimo en junio y octubre de 1986.

Dicho artículo se reformó y quedó de la siguiente forma:

Artículo 2448-D.- Para los efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional.

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso el aumento no puede exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en que se renueve o prorrogue el contrato.

Lo importante de dicha reforma es que se estableció que el aumento a la renta sea en base a los que sufra el salario mínimo en el transcurso de la vigencia del contrato.

En cuanto a la prórroga del contrato crea debe establecerse en el Código Civil que cuenta a partir de la fecha en que el contrato haya vencido y no desde la fecha en que se pronuncia el fallo que decida que tal prórroga es procedente.

El derecho a la prórroga del contrato de arrendamiento esta supeditado al vencimiento de ésta y a que el inquilino se encuentre al corriente del pago de sus rentas. Siendo a partir del momento del vencimiento, cuando comienza la prórroga del contrato.

3.2.- La tácita reconducción.

El arrendamiento como se ha mencionado pueda terminar por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, al disponerlo así el artículo 2483 fracción I del Código Civil para el Distrito Federal. Pero cuando a su vencimiento, el inquilino está al corriente en el pago de las rentas, tiene derecho a que se prorrogue su duración hasta por dos años más, como ya fue analizado en el subtema anterior. -- Pero si después de terminada la prórroga continua el arrendatario en el goce y uso de la cosa arrendada sin oposición del arrendador, es cuando operan la tácita reconducción, que produce el efecto de que el arrendamiento continúe por tiempo indefinido. Cuando es de esta última naturaleza, el contrato concluye a la voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso dado a la otra, en forma indubitable con dos meses de anticipación, según el plazo que fija el artículo 2478 del ordenamiento civil invocado o conforme al plazo convencional pactado en el contrato. De conformidad con lo acentado, el arrendatario que permanece en el uso y

goce de la cosa arrendada después de cumplido el plazo fijado de arrendamiento, - tiene a su favor la presunción legal de que ha vuelto a arrendar con duración indefinida. Ni la doctrina ni la ley admiten que la tácita reconducción prorrogue - la duración del arrendamiento por un plazo fijo igual al que fué pactado inicialmente y que sucesivamente se repita esta situación, si en cada vencimiento no hay oposición del arrendador.

Si concluye el plazo de contrato de arrendamiento y hay tolerancia del --- arrendador para que el inquilino continúa viviendo en la casa con el mismo carácter de arrendatario, a todas luces el fenómeno jurídico que se realiza es el de - la tácita reconducción del contrato, cuyo efecto es el de transformar el contrato de plazo fijo en contrato de tiempo indeterminado, por lo que la forma legal de - dario por concluido es la señalada en el artículo 2478 del Código Civil, ésto es mediante aviso que dé el arrendador al arrendatario en forma indubitable con dos meses de anticipación si se trata de un bien urbano y con un año si es rústico.

Para que un contrato de término fijo se convierta por la tácita reconduc- ción en un contrato de término indefinido, requiere que no haya oposición por --- parte del arrendador, además de que la Suprema Corte de Justicia ha establecido - que el término de diez días de vencido el contrato, es el plazo en que puede ha- cerse valer la oposición y si transcurre sin ella hay tácita reconducción.

La tácita reconducción sólo tiene aplicación en los contratos de arrenda- miento de plazo determinado.

Es importante señalar la diferencia entre prórroga y tácita reconducción, - términos que pueden confundirse pero son diferentes. La prórroga es un derecho -- que tiene el inquilino consagrado en la ley, si cumple con los requisitos que ésta misma señala, aunque el arrendador no este de acuerdo en seguir rentando. La - tácita reconducción como lo mencione es cuando el vencimiento de contrato el --- arrendador no manifiesta oposición en que el arrendatario siga disfrutando el uso y goce del bien rentado y consecuentemente se vuelve de tiempo indefinido.

Desde mi punto de vista, con las reformas al Código Civil, en los contra- tos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, difícilmente - operará la tácita reconducción si el inquilino está al corriente en el pago de -- sus rentas, ya que la consecuencia jurídica que se daría sería la prórroga del -- contrato. Ahora bien, si el inquilino no está al corriente en el pago de sus rentas y el vencimiento del contrato el arrendador no cumple con los requisitos que- la ley establece para que no opere la tácita reconducción, automáticamente el --- contrato se volverá de término voluntario que es la consecuencia de la tácita re-

conducción.

Otra diferencia es que la prórroga que esta consagrada por la ley establece un término de la misma y en la tácita reconducción, el contrato se vuelve voluntario, es decir por término indefinido.

CONCLUSION:

Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, son: la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada después del vencimiento del contrato y la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual debe llevarse a cabo la oposición por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días a partir de la fecha del vencimiento del contrato.

3.3.- La jurisdicción voluntaria.

Es la que ejercen los tribunales en los asuntos que no sean litigiosos, las diligencias de jurisdicción voluntaria no son verdaderos juicios. El artículo 893 del Código de Procedimientos Civiles, dispone que la jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre las partes determinadas. Por tanto, es mandamiento que ordena hacer saber determinado acto de esta índole y que no requiere que se cumpla con las solemnidades del juicio, caso en el cual su notificación debe hacerse conforme al artículo 117 del Código Procesal citado. (El cual establece que si no se encontrare al demandado se le dejará citatorio para hora fija hábil dentro de un término entre las seis y las veinticuatro horas posteriores y si no espera se le hará la notificación por cédula, misma que se entregará a los parientes, empleados o domésticos del interesado o cualquier otra persona que viva en el domicilio señalado, después de que el notificador se haya cerciorado de que ahí lo tiene la persona que debe ser citada. Entregando a la persona con quien se entienda la diligencia copia de la demanda sellada y cotajada, y en su caso copias simples de los demás documentos que el actor haya exhibido en su libelo inicial), si no que es bastante con que la notificación se haga en los términos del artículo 116 del Código mencionado, que señala que la primera notificación se hará personalmente al interesado, o a su representante o procurador, en la casa designada; y no encontrándolo el notificador, le dejará cédula en la que hará constar la fecha y hora en que la entregue, el nombre y apellido del promovente, el juez o tri-

bunal que manda practicar la diligencia, la determinación que se manda a notificar y el nombre y apellido de la persona a quien se entrega.

El aviso que en jurisdicción voluntaria ordena el juez del arrendamiento inmobiliario y que lleva acabo a través de la Oficina Central Notificadores y Ejecutores para hacer saber al inquilino el deseo del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento, se rige por lo dispuesto en los artículos 116 y 893 del Código de Procedimientos Civiles, sin que sea preciso dejar citatorio a la persona que se busca una vez que se haya cerciorado de que ahí tiene su domicilio. La ley atribuye a la intervención del notificador valor probatorio por tratarse de un funcionario judicial investido de fe pública, en el ejercicio de sus funciones; pero las partes pueden impugnar sus actuaciones, aportando los medios de prueba indispensables para nulificar dicha fe pública.

La jurisdicción voluntaria va muy ligada al motivo que funda el presente trabajo que es el procedimiento de los juicios ordinarios civiles de terminación de contrato por las siguientes causas:

A).- En caso de los contratos por tiempo indeterminado, es un requisito indispensable que se notifique al arrendatario la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento, para que así pueda proceder el juicio ordinario civil de terminación de contrato.

B).- En caso de contratos por tiempo determinado y de que el arrendatario no esté al corriente en el pago de sus rentas, en los inmuebles destinados a la habitación y haya operado la tácita reconducción, por medio de la jurisdicción voluntaria se le notifica la voluntad del arrendador de dar por terminado dicho contrato.

C).- En caso de que en un contrato haya operado la tácita reconducción para poder promover el juicio de terminación de contrato, puede el arrendador promover la jurisdicción voluntaria notificando al arrendador su voluntad de dar por terminado el contrato.

Ahora bien, la notificación que se hace al arrendatario para los casos anteriormente citados puede ser:

a).- En forma extra-judicial ante dos testigos.

b).- Por medio de Notario, según lo dispone el artículo 68 del Código de Procedimientos Civiles.

c).- Por medio judicial ante juez competente.

CAPITULO 4

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

En el presente capítulo se tratará de los derechos y obligaciones que tienen tanto el arrendador como el arrendatario, tema de suma importancia, en virtud de que en el mismo se analizarán los derechos y a lo que están obligadas las partes contratantes. Quiero establecer que se tratarán algunos derechos y obligaciones que regula el Código Civil en cuanto al arrendamiento en general, disposiciones que son aplicables en su mayoría al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, mientras que no vayan en contra de lo que dispone el capítulo cuarto del título sexto del Código Civil, que trata lo relacionado al arrendamiento de casas habitación. Así mismo se tratarán los derechos y obligaciones --- específicos del arrendamiento de casas habitación.

4.1.- Derechos y obligaciones del arrendador.

1.- Transmitir el uso o goce temporal de la cosa arrendada.-

Es la obligación fundamental del arrendador. Esta enajenación temporal se clasificó en nuestro derecho como la obligación de dar, a contrario del Derecho Francés ya que el Código Napoleón dispone que el arrendador está obligado a hacer gozar al arrendatario de la cosa propiamente.

El arrendamiento, se ha caracterizado como un contrato temporal ya que si --- hubiese una enajenación perpetua del uso o goce habría un verdadero desmembra--- miento definitivo del dominio, además una contradicción en los propios términos --- porque la concesión indicada por naturaleza debe ser temporal; al decirse que se concede el uso o goce se supone que llegará un momento en que se restituya la cosa.

2.- Entregar la cosa arrendada.-

Los artículos 2412 fracción I y 2413 del Código Civil regulan esta obliga--- ción del arrendador en los siguientes términos:

Art. 2412 fracción I.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto --- expreso: a entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias en el estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada.

Art. 2413.- La entrega de la cosa se hará en el tiempo convenido y si no --- hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario. \

3.- Reparar la cosa arrendada.-

En la fracción II del artículo 2412 del Código Civil, señalan que es obligación del arrendador conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo las reparaciones necesarias.

Asimismo el artículo 2416 del mismo Ordenamiento señala que si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles.

Esta obligación de este contrato de tracto-sucesivo, consiste en reparar la cosa ejecutando todas las obras necesarias a efecto de que se pueda prestar al arrendatario el uso convenido, o aquél que por su naturaleza esté llamada la cosa a prestar.

Ahora bien el artículo 2423 del Código Civil señala que el arrendador debe pagar las mejoras hechas por el arrendatario cuando:

I. Si en el contrato, o posteriormente, lo autorizó para hacerlas y se obligó a pagarlas;

II. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato;

III. Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento.

El artículo 2424 del Código Sustantivo señala que las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anteriormente citado, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada.

4.- Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada.

El artículo 2412 fracción IV del Código Civil, señala que el arrendador - -

está obligado a garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

Lo dispuesto por esta fracción, no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario en estos casos, sólo tiene acción contra los autores de los hechos y aunque fueren insolventes, no tendrá acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza.

Esta obligación que tiene el arrendador de carácter positivo, consiste en garantizar el goce pacífico de la cosa arrendada, contra actos jurídicos de terceros.

5.- Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada.-

El artículo 2412 fracción V del Código Civil, establece que el arrendador debe responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

El arrendador debe garantizar una posesión útil al arrendatario, es decir responder de los daños y perjuicios que se le causen por los vicios o defectos ocultos de la cosa. Esta responsabilidad es objetiva, no depende de que el arrendador haya conocido los vicios o defectos, procede aún en el caso de buena fe por parte del arrendador.

6.- No alterar la forma de la cosa arrendada, ni estorbar en el uso de la misma.-

El Código Civil impone al arrendador obligaciones de no hacer, de contenido patrimonial, de carácter concreto, que impiden al arrendador alterar la forma o sustancia de la cosa arrendada o impedir o estorbar el uso que debe concederse al arrendatario respecto de la misma.

El artículo 2412 fracción III del Código Civil, señala que el arrendador está obligado a no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

El artículo 2412 del mismo Ordenamiento establece que el arrendador no --

puede durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo en el caso designado en la fracción III del artículo 2412, que establezca como ya lo señalé anteriormente a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

7.- Responder por los vicios o defectos de la cosa arrendada.-

El artículo 2421 del Código Civil señala que el arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada, que impidan el uso de ella aunque el no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este último puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato de los vicios o defectos de la cosa arrendada.

8.- Pagar al arrendatario si hubiere algún saldo a su favor.-

El artículo 2422 del Código Civil, señala que si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél, en este caso depositará judicialmente el saldo referido.

9.- No cobrar renta si está impedido el arrendatario a ocupar la cosa.-

El artículo 2431 del Código Civil señala que si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se cobrará renta mientras dure el impedimento.

Después de haberse mencionado los derechos y obligaciones que tiene el arrendador en el arrendamiento en general, a continuación se mencionarán los que específicamente señala el Código Civil para los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, mismas que salieron publicadas en el Diario Oficial del 7 de febrero de 1985, siendo las siguientes:

a).- Si el arrendatario está al corriente en el pago de la renta, tendrá derecho a que en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble, según lo dispone el artículo 2448-I del Código Civil.

b).- El arrendador está obligado a realizar las obras que ordene la autoridad sanitaria, necesarias para que la localidad sea habitable e higiénica, y debe responder de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esta causa, según lo dispone el artículo 2448-B del Código Civil, relacionado con los artículos 2416 y 2417 del mismo Ordenamiento.

c).- El arrendador está obligado a otorgar el contrato de arrendamiento por escrito, si no cumple con esta formalidad le será imputable a él mismo, según lo dispone el artículo 2448-E del Código Civil.

d).- El arrendador está obligado a registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal y entregar una copia del contrato al arrendatario, según lo dispone el artículo 2448-G del Código Civil.

e).- El arrendador está obligado a dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, condiciones y modalidades de la compra-venta, según lo dispone el artículo 2448-J fracción I del Código Civil.

f).- En caso de que el arrendador cambia los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario. Si el cambio se refiere al precio, sólo está obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento, según lo dispone el artículo 2448-J fracción III del Código Civil.

g).- El arrendador está obligado a no rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

4.2.- Derechos y obligaciones del arrendatario.

1.- Pagar la renta.-

Esta es la primera y fundamental obligación del arrendatario. Consiste en satisfacer la renta en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos. El arrendatario no está obligado a pagar renta sino desde el día en que reciba el inmueble objetod el contrato, según lo establece el artículo 2448-E del Código Civil.

La renta será pagada en el lugar convenido y a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario, según lo establece el artículo 2427 del -- Código Sustantivo.

El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada, según lo dispone el artículo 2429 del Código Civil.

Ahora bien al artículo 2431 del Código Civil, establece que si por caso fortuito o fuerza mayor el arrendatario está impedido a usar la cosa arrendada, no -- pagará renta mientras dure el impedimento y si dura más de dos meses podrá pedir -- la rescisión del contrato.

Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción parcial de la renta a juicio de peritos, a no ser que las partes opten -- por la rescisión del contrato, si el cumplimiento dura el tiempo fijado en el -- artículo antes citado.

Ahora bien, la renta o precio del arrendamiento debe consistir en una suma -- de dinero y debe estipularse en moneda nacional como lo dispone el artículo 2448-D del Código Civil, en consecuencia el precio o renta dentro de los contratos de fin -- cas urbanas destinadas a la habitación es cierto y determinado. Esta certeza y de -- terminación en la renta significa dos cosas:

1°.- Que el precio sea cierto en oposición a simulado, precio verdadero es -- cierto, de tal manera que si se simula, podrá tratarse de otro contrato, general -- mente de un comodato si la concesión del uso es gratuita.

2°.- También el precio cierto se entiende como precio determinado, en este -- caso la certeza equivale a precisión. La renta como se mencionó en los arrendamien -- tos de fincas urbanas destinadas a la habitación, debe ser cierta y determinada, -- el precio cierto significa determinación desde que se celebra el contrato y la ley -- no permite para esta clase de arrendamiento que la renta se pague en otra cosa -- -- equivalente.

El precio en dinero siempre es determinado, la renta debe ser justa es decir, -- debe haber una proporción entre el valor del uso o goce de la cosa y el monto de -- la renta, de lo contrario existiría lesión.

En el arrendamiento, el precio es un elemento esencial del acto jurídico, - constituye el objeto directo de la obligación del arrendatario y el objeto indirecto del contrato, de tal manera que si en un arrendamiento no se determina el precio es inexistente como arrendamiento. El artículo 2448-F del Código Civil en su fracción IV señala: El contrato deberá contener cuando menos las siguientes -- estipulaciones "monto de la renta".

Este objeto directo de la obligación del arrendatario e indirecto del contrato, debe guardar además de la proporcionalidad con el uso o goce, una relación de interdependencia con los mismos. Es decir, no se causa el precio y por tanto, el arrendatario no está obligado a pagar la renta si no se concede día a día, momento a momento el uso o goce. Toda perturbación en ese uso libera al arrendatario del pago de la renta correspondiente por el tiempo que dure la perturbación. Si esta es parcial, la renta debe reducirse proporcionalmente al uso concedido, - si es total como se ha citado, el arrendatario no está obligado a pagar la renta y si se impide el uso de la cosa al arrendatario por más de dos meses puede rescindir éste el contrato.

Ahora bien, como se mencionó anteriormente el impedimento de los dos meses a que se refiere el artículo 2431 del Código Civil puede ser por causas de reparación a la finca arrendada como lo establece el artículo 2445 del mismo Ordenamiento.

2.- Conservar y cuidar la cosa arrendada.-

Sobre esta obligación del arrendatario dentro del Código Civil encontramos varias disposiciones que la regulan que a continuación mencionaré.

El artículo 2425 fracción III señala: " El arrendatario está obligado a -- servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella.

El artículo 2441 señala: " El arrendatario no puede sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada, y si lo hace debe -- cuando la devuelva reestablecerla al estado en que la recibió, siendo además, -- responsable de los daños y perjuicios".

El artículo 2415 señala: " El arrendatario está obligado a poner en conoci-

miento del arrendador a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause".

El artículo 2416 señala: " Si el arrendador no hace las obras necesarias — para el uso que está destinada la cosa, a elección del arrendatario podrá rescindir el arrendamiento o acudir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación mediante el procedimiento rápido que establezca el Código de Procedimientos Civiles".

El artículo 2419 señala: " El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, en el más breve término posible toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, a pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor la cosa dada en arrendamiento".

El artículo 2444 señala: " El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia, que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio".

Respecto a la obligación de conservar la cosa arrendada, en el Código encontramos diversas manifestaciones de la obligación de conservar la cosa arrendada. El arrendatario no puede alterar la forma o sustancia de la cosa, no puede destinarla a uso diverso de aquél que por su naturaleza se haya pactado. Está obligado a responder de los daños y perjuicios que se causen por su culpa, por la de sus familiares o sirvientes. Debe comunicar al arrendador la necesidad de hacer reparaciones, siendo responsable por la falta oportuna de ellas. Está obligado a ejecutar las reparaciones leves que por el uso natural de la cosa vayan causándose, incumbiendo al arrendador las graves.

Se advierte que al fin primordial de esta obligación del arrendatario de conservar la cosa, significa ejecutar todos los actos que impliquen una custodia del bien, asimismo una abstención de ejecutar actos que alteren su forma o sustancia que implican o pueden implicar un daño.

3.- Responder de los daños y perjuicios de la cosa arrendada que sufra por su culpa o negligencia la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.-

Esta obligación que se encuentra regulada por la fracción II del artículo - 2425 del Código Civil, consiste en que el arrendatario debe responder de los daños y perjuicios que por su culpa sufra la cosa arrendada o bien, de todos los -- que se originen por culpa de sus sirvientes, parientes ó demás personas que habiten la finca o cosa arrendada. Para regular esta obligación del arrendatario se -- aplican las reglas y principios clásicos de la teoría de la culpa, o sea de la -- responsabilidad subjetiva. Hay una presunción de culpa en todo daño causado a la -- cosa por el arrendatario, sirvientes o familiares. Como en toda obligación de -- cuidar y conservar la cosa ajena, el arrendatario debe responder de sus actos -- dolosos o culposos.

En el apartado siguiente se verá que para los daños y perjuicios causados -- por incendio se aplica la doctrina de la culpa.

4.- Responder en los casos de incendio.-

Nuestro Código Civil distingue para los casos de incendio de las cosas -- arrendadas varias situaciones que son:

- 1.- Cuando se trata de arrendatario único.
- 2.- Cuando el bien ha sido arrendado a diversas personas.
- 3.- Cuando el dueño de la cosa o el arrendador vive o habita la cosa arrendada en unión de los demás arrendatarios y;
- 4.- Cuando el incendio se origina en determinada localidad.

Los cuatro casos señalados anteriormente dentro de nuestro Código Civil -- tienen diferente reglamentación jurídica, como se verá a continuación:

El primero que es el más interesante, supone al arrendamiento único. En -- principio el arrendatario, por una presunción juris tantum, es responsable de la -- destrucción o deterioro de la cosa por incendio y el arrendador para exigir la -- responsabilidad sólo debe demostrar que se causó un incendio y que por virtud de -- él, se perjudicó o destruyó la cosa. En este aspecto, la doctrina de la culpa tie -- ne una modalidad. Se parte de la presunción juris tantum de responsabilidad, pero

esta modalidad no es una excepción, porque la propia doctrina de la culpa reconoce presunciones juris tantum en diversos casos como por ejemplo, para la responsabilidad de los patronos tutores y maestros de escuela por los daños y perjuicios causados por los obreros pupilos y alumnos. La presunción a cargo del arrendatario sólo puede quedar destruida por las siguientes excepciones:

1a.- Cuando el arrendatario demuestre que el incendio se originó por caso fortuito.

2a.- Por vicio o defecto de la construcción.

3a.- Porque el incendio comenzó en otra parte y tomó todas las precauciones para evitar que se propagara y;

4a.- Cuando demuestra que el incendio no pudo comenzar en la localidad -- arrendada.

Los artículos 2435 y 2436 del Código Civil disponen al efecto: " El arrendatario es responsable del incendio, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción". Y el segundo de los artículos señala: " El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara".

La segunda hipótesis supone que la cosa arrendada está ocupada por diversos arrendatarios. También en este caso la ley procede a base de presunciones, si no puede determinarse en donde dió principio el incendio, se considera que todos los arrendatarios son responsables a prorrata en relación con el monto de la renta. - El artículo 2437 del Código Civil al respecto dice: " Cuando son varios los arrendatarios y no se sabe donde empezó el incendio, todos son responsables proporcionalmente a la renta que paguen y si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a ésta parte fijen peritos. Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable".

En este aspecto el Código actual organiza una responsabilidad diferente que el anterior, éste consagraba la responsabilidad mancomunada pero bajo esta legislación mancomunidad significa solidaridad y por tanto, el arrendador podía exigir

la totalidad de la responsabilidad a cualquiera de los arrendatarios, en cambio - el Código vigente establece con claridad que cada arrendatario responderá proporcionalmente al monto de su renta.

La tercera hipótesis está prevista en el mismo artículo 2437 al decir que - si el arrendador ocupa parte de la finca, también responderá proporcionalmente a la renta que a esta parte fijan los peritos. El Código de 1884 también disponía que cuando el arrendador ocupaba parte de la finca, sería responsable proporcionalmente por parte de la renta que fijaran peritos. Esto nos hace pensar que cuando ese código habla de mancomunidad, no quiso identificar (para el arrendamiento-casos de incendio) mancomunidad y solidaridad porque, permitía que cuando el arrendador ocupaba parte de la finca, su responsabilidad fuera a prorrata y es lógico suponer que esa misma regla quiso aplicarse para los demás arrendatarios; sin embargo, el código de 1884 empleaba la palabra responsabilidad mancomunada y con el capítulo de mancomunidad, decía que ella equivalía a solidaridad. El código actual modifica determinando que la mancomunidad no es solidaridad, sino una obligación a prorrata.

La cuarta hipótesis está prevista en el artículo 2436 que señala: "El arrendatario no responde del incendio que se haya comunicado de otra parte, si tomó las precauciones necesarias para evitar que el fuego se propagara". Es también aplicable a esta hipótesis el último párrafo del artículo 2437 que dice: "Si se prueba que el incendio comenzó en la habitación de uno de los inquilinos, solamente éste será el responsable". Confirma también esta idea el artículo 2438 que dice: "Si alguno de los arrendatarios prueba que el fuego no pudo comenzar en la parte que ocupa, quedará libre de responsabilidad".

5.- Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato.-

Otra obligación principal del arrendatario es la de restituir la cosa al terminar el contrato. Esta es una obligación de dar y se sujeta a las reglas generales de estas obligaciones, para regular la forma de restituir, el Código Civil parte de una presunción en el sentido de que el arrendatario que recibió la cosa sin hacer observación alguna la aceptó de conformidad, la recibió en buen estado, en forma completa y en consecuencia en esa forma deberá restituirla. Los artículos 2441 al 2443 del Código Civil disponen lo siguiente: El arrendatario no puede sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada,-

y si lo hace, debe cuando la devuelva reestablecerla al estado en que la recibió. Siendo además, responsable de los daños y perjuicios. Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla al concluir el arrendamiento, tal como la recibió salvo lo que hubiere perdido o se hubiese menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción señalada anteriormente, la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. Esta obligación de restituir está íntimamente ligada con la terminación del contrato de arrendamiento.

Como en todo contrato de tracto-sucesivo, su forma de extinción está expresamente regulada por la ley y comprende no sólo los casos de extinción normal por cumplimiento del plazo, sino también los de rescisión y nulidad. A esta materia consagra nuestro vigente Código Civil un capítulo dentro del cual los artículos 2483 al 2496 regulan esta situación.

Ahora bien, aparte de las obligaciones y derechos que se han señalado anteriormente y que regulan al arrendamiento en general, a continuación se señalarán las que específicamente señala el Código Civil para los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación:

a).- Tendrá derecho el arrendatario de demandar al registro del contrato ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal y la entrega de la copia del contrato.

Igualmente tendrá derecho de registrar su copia del contrato de arrendamiento ante la autoridad antes citada, según lo dispone el artículo 2448-G del Código Civil.

b).- El arrendatario si está al corriente en el pago de la renta, tendrá derecho a que en igualdad de condiciones se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble, asimismo tendrá derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada, según lo dispone el artículo 2448-I del Código Civil.

c).- Los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador, su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en las

condiciones de la oferta, según lo dispone el artículo 2448-J fracción II del - -
Código Civil.

d).- Los arrendatarios podrán exigir al arrendador los daños y perjuicios -
que sufran por no haber realizado éste último, las obras necesarias para que la -
localidad sea habitable e higiénica, según lo dispone el artículo 2448-B.

CAPITULO 5.

DE LOS JUZGADOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

5.1.- COMPETENCIA.

Antes de referirme a lo relacionado con la competencia de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, creo conveniente hacer un breve análisis de la competencia. En sentido lato la competencia se define como el ámbito, esfera o campo dentro del cual un órgano de autoridad puede desempeñar válidamente sus atribuciones. En sentido estricto "la competencia es en realidad la medida del poder o facultad otorgada a un Órgano Jurisdiccional para entender de un determinado asunto". (15). Es decir, el ámbito, esfera o campo dentro de los cuales un determinado Órgano Jurisdiccional puede ejercer sus funciones.

Ahora bien, también es conveniente señalar que la jurisdicción y la competencia no son conceptos sinónimos que a veces suelen ser confundidos, por la relación que existe entre ambos. El maestro Eduardo Pallares señala que la competencia es la porción de jurisdicción que la ley atribuye a los Organos Jurisdiccionales para conocer de determinados juicios o negocios. Que la jurisdicción es un atributo de la soberanía y se determinan por motivos de Orden Constitucional, Político, Internacionales o Económicos de gran importancia. (16)

La jurisdicción no puede ser modificada por convenio de los particulares ni renunciada la que fija la ley, siempre es de orden público. No sucede lo mismo con la competencia que en algunos casos es legalmente objeto de un convenio entre particulares y puede ser renunciada. La jurisdicción siempre es de orden público mientras que la competencia no siempre lo es.

La jurisdicción nunca es producto de la voluntad de los particulares sino dimana directamente de la ley, por ser atributo de la soberanía política.

El jurista español José María Manresa y Navarro, señala que efectivamente los términos jurisdicción y competencia son muchas veces confundidos como sinónimos y señala al respecto, que la jurisdicción es el género y la competencia viene a ser la especie. Señala también que no se concibe un juez sin jurisdicción y teniendo la puede carecer de competencia, precisando que ésta última no puede existir sin aquélla.

- (15) De Pina Rafael y Castillo Larrañaga José.- Instituciones de Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, México 1958, 4a. Edición Pág. 68
 (16) Pallares Eduardo.- Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, México 1981, -- 9a. Edición, Pág. 83.

Continúa diciendo el maestro Manresa y Navarro, definiendo lo que es la -- competencia y la jurisdicción en los siguientes términos: " La jurisdicción es la potestad de que se hayan revestido los jueces para administrar justicia y la competencia es la facultad que tienen para conocer de ciertos negocios, ya por la naturaleza misma de las cosas o bien por razón de las personas".(17)

El maestro Cipriano Gómez Lara al respecto señala que se entiende a la jurisdicción como : " Una función soberana del Estado, realizada a través de una -- serie de actos que están proyectados o encaminados a la solución de un litigio o controversia, mediante la aplicación de una ley general a ese caso concreto para resolverlo o dirimirlo", y continúa diciendo que la "competencia es el límite - de la función soberana, el ámbito de validez de la misma".(18)

En conclusión puedo señalar que la jurisdicción es el género y la competencia es la especie, es decir, la jurisdicción son las facultades de que están revestidos los jueces para administrar la justicia y la competencia viene a ser la facultad que tienen para conocer únicamente de ciertos negocios.

Para que los jueces y tribunales tengan competencia se requiere:

1.- Que el conocimiento del pleito o de los actos en que intervengan, esté atribuido por la ley a la autoridad que ejerzan.

2.- Que les corresponda el conocimiento del pleito o acción con preferencia a los demás jueces o tribunales de su mismo grado.

Volviendo a lo que es la competencia, ésta se considera desde dos puntos de vista: El objetivo y el subjetivo. El maestro Eduardo Pallares señala que subjetivamente la competencia es un poder-deber atribuido a determinadas autoridades para conocer de ciertos juicios, tramitarlos y resolverlos. Y objetivamente es el conjunto de normas que determinan, tanto el poder-deber que se atribuye a los tribunales en la forma dicha, como conjunto de que puede conocer un juez o tribunal competente.(19)

(17) Manresa y Navarro José María.- Comentarios a la Ley del Enjuiciamiento Civil Reformada, Imprenta de la Revista de la Legislación, Madrid 1881, T. I Pág.151

(18) Gómez Lara Cipriano.- Teoría General del Proceso, U.N.A.M., México 1981, 2a Edición, Págs. 11 y 155.

(19) Pallares Eduardo.- Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, México 1981, -- 9a. Edición, Págs. 82 y 83.

Por lo tanto, la genuina competencia es la objetiva porque se refiere al -- Organismo Jurisdiccional con abstracción de quien es titular en un momento determinado. En cambio, la competencia subjetiva no alude a dicho Organismo Jurisdiccional, sino a su titular, a la persona o a las personas físicas encargadas del desenvolvimiento del desempeño de sus funciones.

Así llegamos a la siguiente definición que es la que se me hace más apropiada: Competencia es la porción de jurisdicción que la ley atribuye a los Organismos - Jurisdiccionales para conocer de determinados juicios.

CAUSAS QUE DETERMINAN LA COMPETENCIA.

La competencia de los Tribunales, se determina por la materia, grado, cuantía y el territorio según lo dispone el artículo 144 del Código de Procedimientos Civiles.

Para determinar la competencia de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, ya no es aplicable lo que establece el artículo anteriormente citado, ya que la cuantía no es motivo para fijar la competencia de los juzgados antes citados, ya que éstos conocerán de todo lo relativo a las controversias en materia de -- arrendamiento de inmuebles. En cuanto a la competencia por grado, los tribunales se clasifican en de Primera y de Segunda Instancia. Estos últimos conocen en grado de revisión, cuando alguna de las partes a través del medio correspondiente interpone alguna resolución del juez de Primera Instancia y aquéllos tramitan el juicio hasta pronunciar sentencia definitiva.

La Ley Orgánica de los Tribunales del Orden Común en los artículos 48 y 49 establecen lo siguiente:

Artículo 48.- Para los efectos que prescribe la Constitución y demás leyes secundarias, son jueces de única instancia los de Paz en materia Civil y Penal, - en las resoluciones en contra de las cuales no proceden más recurso que el de responsabilidad y los jueces penales en las resoluciones de los delitos de vagancia y malvivencia por ser inapelables.

Artículo 49.- Son jueces de Primera Instancia para los efectos que prescribe la Constitución y demás leyes secundarias:

- I.- Los jueces de lo Civil.
- II.- Los jueces de lo Familiar.
- III.- Los jueces del Arrendamiento Inmobiliario.
- IV.- Los jueces de lo Concursal.
- V.- Los jueces Penales.
- VI.- Los presidentes de Debates.

El artículo anteriormente citado fué reformado, reforma que salió publicada en el Diario Oficial del 12 de enero de 1987 y en la cual se agregan los jueces de lo Concursal.

En cuanto a la competencia por razón de territorio, por reformas a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, publicadas en el Diario Oficial del 30 de diciembre de 1975; señala en su artículo 50 que en el Distrito Federal habrá un sólo partido judicial, con la extensión y límites que señale la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal para esta Entidad Federativa.

En cuanto a la extensión y límite de las delegaciones políticas, se estará igualmente a lo previsto en la propia ley.

De esta manera se declara en primer término la competencia por razón de territorio. Ahora bien además hay que tener en cuenta la siguiente fracción del artículo 156 del Código de Procedimientos Civiles, que se refiere a la misma causa de competencia y en especial a lo relacionado en el tema del presente trabajo:

Artículo 156.- Es juez competente:

III.- El de la ubicación de la cosa, si se ejercita una acción real sobre bienes inmuebles. Lo mismo se observará respecto a las cuestiones del contrato de arrendamiento de inmuebles.

Quiero señalar que antes de las reformas al Código de Procedimientos Civi-

les, que entraron en vigor el primero de octubre de mil novecientos ochenta y cuatro, el actor en un negocio de cualquier índole, tenía el derecho de seleccionar libremente al juez que debía conocer el asunto que se le planteaba y en contrapartida por razones obvias, al demandado poseía la facultad de recusar sin causa al juez seleccionado por el actor. Desde mi punto de vista ninguno de esos derechos tenía razón de ser si se desea una justicia objetiva, sana y que garantizara la imparcialidad y preservara la dignidad de los juzgadores. Es por lo antes expresado lo que motivó, así creo yo, a que reformaran los preceptos que regulaban dichas situaciones, creándose una Oficialía de Partes Común para cada una de las ramas fijando un sistema de turno en el conocimiento de los asuntos llevados ante la jurisdicción ordinaria, situación que regula el artículo 65 del Código de Procedimientos Civiles. Esto a su vez, permitió suprimir la recusación sin causa.

Al crearse la Oficialía de Partes Común, nuestra Legislación debe regular la competencia por razón de turno. Algunas legislaciones no dan al actor el derecho de elegir al juez competente como es la nuestra, por la reforma citada anteriormente. Con dichas reformas es competente para conocer del negocio el juez que está en turno por haber prevenido en el conocimiento del juicio. En otras palabras aunque en la actualidad existan treinta Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario que son competentes para conocer una controversia que versa sobre el arrendamiento de inmuebles, sólo lo será para un asunto concreto el que a través del turno sea designado y como consecuencia prevenga primeramente del mismo.

Por lo tanto, propongo que el artículo 144 del Código de Procedimientos Civiles se adicione y quede de la siguiente forma:

Artículo 144.- La competencia de los Tribunales se determinará por materia, cuantía, grado, territorio y turno.

En cuanto a la competencia por razón de la materia el artículo 60-D de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, señala que los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario única y exclusivamente conocerán de asuntos que versen sobre el arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación, comercio, industria o cualquier otro uso permitido por la ley.

5.2 .- EL JUEZ DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, son jueces de Primera Instancia

que fueron creados por decreto publicado en el Diario Oficial del 7 de febrero de 1985. Son nombrados por el Tribunal Superior de Justicia en acuerdo de Pleno.

En el Distrito Federal habrá el número de juzgados de Arrendamiento Inmobiliario que el Tribunal en Pleno considere necesario para que la Administración de Justicia sea expedita. En la actualidad existen treinta juzgados del Arrendamiento Inmobiliario.

Los jueces del Arrendamiento Inmobiliario contarán, con el personal a que se refiere el artículo 61 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del -- Fuero Común del Distrito Federal, además contarán, con el número de conciliadores que el Pleno considere necesario para el eficaz desempeño de sus funciones:

Artículo 61.- Cada uno de los juzgados de lo Civil tendrá:

I.- Un juez.

II.- Un secretario de acuerdos.

III.- Un conciliador.

IV.- Los servidores públicos de la Administración de Justicia que autorice el presupuesto; y

V.- Los pasantes de Derecho, en cumplimiento de su servicio social que le asigne el Pleno.

Para ser juez del Arrendamiento Inmobiliario, se requiere:

a).- Ser ciudadano mexicano en pleno ejercicio de sus derechos civiles y -- políticos.

b).- No tener más de sesenta y cinco años de edad ni menos de treinta el -- día de la designación; pero si al cumplir el ejercicio sexenal excediera de aque-
lla edad, podrán ser nombrados para el siguiente período hasta alcanzar los seten-
ta en que serán sustituidos.

c).- Ser abogado con título registrado por la Dirección General de Profesio-
nes.

d).- Acreditar cuando menos, cinco años de práctica profesional, que se con-

tarán desde la fecha de la expedición del título y someterse a exámen de oposición formulado por los Magistrados de la Sala a la que quedaría adscrito. Se preferirá para el exámen de oposición a quien hubiere cursado los programas que al efecto -- desarrolla el Centro de Estudios Judiciales y preste sus servicios en el Tribunal.

e).- Gozar de buena reputación; y

f).- No haber sido condenado por delito que amerite pena corporal de más de un año de prisión, pero si se tratase de robo, fraude, falsificación, abuso de confianza u otro que lastime seriamente la buena fama, en el concepto público, inhabilitará para el cargo, cualquiera que haya sido la pena.

Ahora bien, los jueces del Arrendamiento Inmobiliario conocerán de todas las controversias que se suscitan en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido -- por la ley.

5.3 - EL SECRETARIO DE ACUERDOS DEL JUZGADO DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Los Secretarios de Acuerdos de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, -- deberán reunir los mismos requisitos que la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal señala a los Secretarios de los Juzgados de lo Civil, serán nombrados de la misma manera y tendrán en lo conducente -- iguales atribuciones que éstos.

Artículo 62 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.- Para ser Secretario de Acuerdos o Conciliador en los juzgados de lo Civil se requiere:

a).- Ser ciudadano mexicano.

b).- Abogado con título registrado en la Dirección General de Profesiones.

c).- Tener tres años de práctica profesional contados desde la fecha de expedición del título y

d).- Tener buenos antecedentes de moralidad a juicio del juez que lo nombre.

Artículo 63 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia y del Fuero Co-

mún del Distrito Federal.- El Secretario de Acuerdos será el jefe inmediato de la oficina en el orden administrativo, y dirigirá las labores de ella de acuerdo con las instrucciones y determinaciones del juez.

Artículo 64 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.- Son atribuciones de los Secretarios de Acuerdos:

I.- Realizar en casos urgentes las notificaciones personales cuando lo ordene el juez.

II.- Dar cuenta diariamente a sus jueces, bajo su responsabilidad y dentro de las veinticuatro horas siguientes a la de la presentación, con todos los escritos y promociones, de los negocios de la competencia de aquéllos, así como de los oficios y demás documentos que se reciban en el juzgado;

III.- Autorizar los despachos, exhortos, actas, diligencias, autos y toda clase de resoluciones que se expidan, asienten, practiquen o dicten por el juez;

IV.- Asentar en los expedientes las certificaciones relativas a los términos de prueba y las demás razones que exprese la ley o el juez les ordena;

V.- Asistir a las diligencias de pruebas que deba recibir el juez de acuerdo con el Código de Procedimientos Civiles;

VI.- Expedir las copias autorizadas que la ley determine o deban darse a las partes en virtud de decreto judicial;

VII.- Cuidar que los expedientes sean debidamente foliados al agregarse cada una de las hojas, sellando por sí mismos las actuaciones, oficios y demás documentos que lo requieran, rubricando aquéllas en el centro del escrito;

VIII.- Guardar en el secreto del juzgado los pliegos escritos o documentos, cuando así lo disponga la ley;

IX.- Inventariar y conservar en su poder los expedientes mientras no se remitan al archivo del juzgado, al Archivo Judicial o al superior, en su caso, y entregarlos con las formalidades legales, cuando deba tener lugar la remisión;

X.- Proporcionar a los interesados los expedientes en los que fueren parte y que soliciten para informarse del estado de los mismos, para tomar apuntes o para cualquier otro efecto legal;

XI.- Entregar a las partes, previo conocimiento, los expedientes en los casos en que lo disponga la ley;

XII.- Notificar en el juzgado, personalmente, a las partes, en los juicios o asuntos que se ventilen ante él, en los términos de los artículos 110 y demás relativos del Código de Procedimientos Cíviles;

XIII.- Remitir al Archivo Judicial, a la superioridad o al sustituto legal los expedientes, previo conocimiento en sus respectivos casos;

XIV.- Ordenar y vigilar que se despachen sin demora, los asuntos y correspondencia del juzgado, ya sea que se refiera a negocios judiciales del mismo o al desahogo de los oficios que se manden librar en las determinaciones respectivas, dictadas en los expedientes. y

XV.- Desempeñar todas las demás funciones que la ley determina y las que señale el reglamento.

Artículo 65 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.- El Secretario de Acuerdos además de las atribuciones que determina el artículo anterior, tendrá las siguientes:

I.- Substituir al juez en sus faltas temporales, en los términos del artículo 136 de esta ley;

II.- Tener a su cargo, bajo su responsabilidad, los libros pertenecientes a la oficina; designando de entre los empleados subalternos de la misma, al que deba llevarlos;

III.- Conservar en su poder el sello del juzgado;

IV.- Cuidar y vigilar que el archivo se arregle por orden alfabético de apellidos del actor o del promovente en asuntos de jurisdicción voluntaria;

V.- Ejercer, bajo su responsabilidad por sí mismo o por conducto de los servidores públicos de la administración de justicia subalternos, la vigilancia que sea necesaria en la oficina, para evitar la pérdida de expedientes, debiendo exigir la identificación y recibo correspondientes para su consulta; y

VI.- Las demás que les confieran las leyes y los reglamentos.

5.4 .- EL CONCILIADOR.

El Conciliador, debe reunir los mismos requisitos que la ley señala a los secretarios de los juzgados de lo Civil y serán nombrados de la misma manera que éstos. Dichos requisitos fueron ya señalados en el subtema anterior y los establece el artículo 62 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal. Los Conciliadores son nombrados por el Tribunal en Pleno. Dichos servidores públicos fueron creados por las reformas que hubo al procedimiento y que salieron publicadas en el Diario Oficial del día siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco.

Las atribuciones de los Conciliadores son:

a).- Estar presentes en la audiencia de conciliación, escuchar las pretensiones de las partes y procurar su avenencia.

b).- Dar cuenta de inmediato al Titular del juzgado de su aprobación en caso de que proceda, y diariamente informar al juez los resultados logrados en las audiencias de conciliación que se les encomienden.

c).- Autorizar las diligencias en las que intervengan.

d).- Sustituir al Secretario de Acuerdos en sus faltas temporales; y

e).- Las demás que los jueces y la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal les encomienden.

CAPITULO 6.

**EL PROCEDIMIENTO VIGENTE DE LOS JUICIOS DE TERMINACION
DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINA
DAS A LA HABITACION EN EL DISTRITO FEDERAL.**

La crisis económica, por la cual atraviesa nuestro País, que se vió acrecentada gravemente con los sismos que sufrió nuestra Ciudad, en septiembre de mil novecientos ochenta y cinco, ha sido la primera razón por la cual a la fecha todos los juzgados del Arrendamiento Inmobiliario se encuentran plétóricos de conflictos entre arrendadores y arrendatarios, plauso que existe una causa primordial y es la terminación del plazo fijado en el contrato de arrendamiento.

El presente Capítulo, en virtud de que se analiza el procedimiento actual de los juicios de Terminación de Contrato es de suma importancia, por las reformas al procedimiento que hubo al Código de Procedimientos Civiles, y que han salido publicadas en el Diario Oficial, el siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco el diez de enero de mil novecientos ochenta y seis y el catorce de enero de mil novecientos ochenta y siete. Reformas que trataron de tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios y al mismo tiempo armonizar los derechos de éstos con los arrendadores. Buscando una armonía en tal relación, que de una manera u otra afecta a toda la población, considerando que tal problemática del arrendamiento de viviendas, ha trascendido con mucho a las dos partes contratantes convirtiéndose actualmente en un problema social.

Desde mi punto de vista, creo que dichas reformas no han cumplido con el objetivo anteriormente señalado, ya que los juicios de terminación de contrato siguen siendo demasiado prolongados y traen consigo infinidad de consecuencias y en especial una que creo está acrecentando cada vez más el problema habitacional en esta Ciudad y es por el hecho de que a la fecha no existe un procedimiento ágil y expedito, se ha ido frenando casi ya en forma total la inversión de los particulares en casas o departamentos de renta para habitación y eso, indudablemente va en perjuicio del arrendatario, es decir que el arrendador al ver que no existe un procedimiento expedito, y que recuperar su bien arrendado le costará dinero y aunado al excesivo tiempo que dura el procedimiento es comprensible que evite rentar su inmueble para casa habitación, dejando el problema habitacional al Gobierno.

EL Gobierno debe alentar a los particulares para que inviertan en la construcción de inmuebles destinados a la habitación, a fin de que no se detenga la inversión privada; se ha comprobado que el Gobierno no puede por sí sólo resolver el problema habitacional que padece nuestra Ciudad, que cada vez se va agudizando por el constante crecimiento de la población y la gran inmigración que sufre esta Ciudad de gente de provincia.

Propongo como una forma de alentar la inversión por parte de los particulares para casas habitación, la exención de impuestos, sobre los inmuebles que sean destinados al arrendamiento para casas habitación. Asimismo propongo un procedimiento más sencillo que haga más expeditos los juicios, procedimiento que en el siguiente Capítulo plantearé, quiero hacer notar que dichas medidas, además de beneficiar al arrendador, también beneficiarán al arrendatario, ya que mientras más viviendas existan para la casa habitación, su costo reducirá y el arrendatario tendrá la opción de rentar la que más le convenga a sus intereses económicos. Al contrario, mientras menos viviendas existan, más problemas tendrán los inquilinos en encontrar una finca que se ajuste a sus posibilidades económicas, y como consecuencia nuestro País, ya que por lógica, se encarecen las existentes. Como lo he mencionado el problema habitacional, no es sólo de las partes contratantes, sino es un problema social grave, que padece nuestra Ciudad.

Entrando al tema del presente Capítulo, es importante establecer que procedimiento y proceso no son sinónimos, como suele a veces catalogárseles, son dos términos que aunque van ligados son diferentes, por lo tanto conviene establecer su diferenciación y evitar la confusión entre ellos, porque si bien todo proceso requiere para su desarrollo de un procedimiento, no todo procedimiento es un proceso jurisdiccional. El proceso se caracteriza, por su finalidad jurisdiccional -compositiva del litigio, mientras que el procedimiento, se reduce a ser una coordinación de actos en marcha, relacionados o ligados entre sí por la unidad del efecto jurídico final, que puede ser el de un proceso o el de una fase o fragmento suyo. El proceso es pues, un conjunto de procedimientos entendiéndose éstos, como un conjunto de formas o maneras de actuar. Por lo anterior, la palabra procedimiento en el campo jurídico, no debe ni puede ser utilizada como un sinónimo de proceso. El procedimiento se refiere a la forma de actuar y, en este sentido, hay muchos y variados procedimientos jurídicos; por ejemplo los procedimientos administrativos; notariales, etc.

El maestro Alcalá-Zamora y Castillo señala que en todo proceso existe una secuencia u orden de etapas, desde la iniciación hasta el fin del mismo. "Todo proceso arranca de un presupuesto (litigio) se desenvuelve a lo largo de un recorrido (procedimiento) y persigue alcanzar una meta (sentencia) de la que cabe derive un complemento (ejecución)". (20)

(20) Alcalá-Zamora y Castillo Niceto.- La Teoría General del Proceso y la Enseñanza del Derecho Procesal en Revista Iberoamericana de Derecho Procesal. P. 24

Ambos conceptos coinciden en su carácter dinámico reflejado en su común etimología: De *procedere*, que significa avanzar.

El proceso es un todo o si se quiere una institución. Está formado por un conjunto de actos procesales que se inicia con la presentación y admisión de la demanda y termina cuando concluye por las diferentes causas que la ley admite. El procedimiento es el modo, es decir, cómo va a desenvolverse el proceso, los trámites a que está sujeto, la manera de sustanciarlo que puede ser: Ordinaria, Sumaria Especial, etc.; breve o dilatada, escrita o verbal, con una o varias instancias, con período de prueba o sin él y así sucesivamente.

Los actos que se realizan para la composición del litigio, se denotan con la palabra proceso y el orden y sucesión de su realización, se denota con la palabra procedimiento.

En conclusión puedo señalar : que el conjunto de actos que se realizan para la solución de un litigio se llama proceso y el procedimiento es la combinación de los diversos actos que se deben realizar para la solución de el litigio.

Hecha la distinción entre proceso y procedimiento, entraremos al tema que trata el presente Capítulo, y que es el procedimiento actual de los juicios de terminación de contrato de arrendamiento, de fincas urbanas destinadas a la habitación. Es decir, el modo como van a desarrollarse las etapas que el proceso debe seguir para la solución de la controversia.

6.1 .- LA DEMANDA.

La demanda tiene una gran importancia en el proceso civil, ya que el objeto del proceso va a ser fijado por las partes. La demanda a este fin, por lo que refiere a la parte actora. La demanda va a ser el acto fundamental para iniciar un proceso y a través de ella el actor plantea al juez su versión del litigio, formulando concretamente sus pretensiones.

Por eso Kisch ha escrito, que la demanda es un acto básico del proceso, es el acto más importante de las partes, como la sentencia es el acto fundamental del tribunal. La demanda sostiene el procesalista citado, es la petición de sentencia, siendo ésta la resolución sobre aquélla. Ambas son piedras fundamentales del proce

dimiento. La mayor parte de los restantes actos procesales, sólo sirven para provocar la sentencia y por lo mismo para que se estime o rechace la demanda. (21)

De acuerdo con Couture la demanda es: "El acto procesal introductivo de la instancia, por virtud del cual el actor somete su pretensión al juez con las formas requeridas por la ley pidiendo una sentencia favorable a su interés". (22)

Con la demanda, se inicia el proceso en su primera instancia y a través de ella el demandante (actor), somete su pretensión al juzgador solicitándole una -- sentencia favorable.

El maestro Eduardo Pallares define a la demanda como: " El acto procesal -- con el cual el actor inicia el ejercicio de la acción y promueve un juicio". (23)

Algunos autores suelen distinguir entre la demanda y la comparecencia, diciendo al respecto que la primera es un acto escrito y la segunda una expresión oral, (24). Aunque pese a esta diferencia formal la naturaleza de la comparecencia es la misma que la demanda en un sentido general ya que ambas son demandas.

En materia Procesal Civil la demanda puede ser verbal, es decir, por comparecencia. En algunos juicios sobre algunas controversias familiares, ante los juzgados de lo Familiar (Artículo 943 del Código de Procedimientos Civiles), o bien cuando se trate de juicios ante Juzgados Mixtos de Paz (Artículo 20 fracción I -- del Título Especial de la Justicia de Paz). Fuera de estos dos casos, la demanda siempre deberá formularse por escrito y reunir los requisitos que a continuación se señalan:

El artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, señala los requisitos que debe contener la demanda, por lo que, de acuerdo con dicho precepto toda contienda judicial principiará con la demanda en la cual se expresarán:

- (21) Kisch W.- Elementos de Derecho Procesal Civil, Trad. de L. Prieto Castro, -- Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid 1940, Pág. 171.
- (22) Couture Eduardo J.- Vocabulario Jurídico, Universidad de la República, Monte video 1960, Pág. 221.
- (23) Pallares Eduardo.- Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, México 1965, -- Pág. 344.
- (24) Briseño Sierra Humberto.- El Juicio Ordinario Civil, Editorial Trillas, México 1975, Pág. 329.

I.- Tribunal ante el que se promueve:

Aquí debe recordarse que el artículo 143 del Código de Procedimientos Civiles, establece que toda demanda debe formularse ante juez competente. Para precisar cuál es el juez competente, deben tenerse en cuenta los diversos criterios que determinan la competencia y que establece el artículo 144 del Ordenamiento antes citado y que son, la cuantía, grado, territorio y materia. Aquí me permito recalcar lo que señalé en la parte conducente del Capítulo 5 del presente trabajo, en cuanto a la reforma que propuse a dicho artículo, en cuanto a que se debe regular la competencia en razón del turno, por los motivos ahí señalados.

En los juicios de terminación de contrato, este requisito se cumple aludiendo al Organo Jurisdiccional de la siguiente forma:

"C. Juez del Arrendamiento Inmobiliario en turno".

II.- Nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones:

La persona que asume la posición de parte actora o demandante y comparezca por su propio derecho, debe tener capacidad procesal. Las personas sin capacidad procesal sólo pueden comparecer a juicio a través de sus representantes legítimos. Las personas colectivas, morales o jurídicas, también lo hacen por medio de sus representantes legales o apoderados.

Las personas físicas, con capacidad procesal, pueden comparecer por conducto de su representante legal (apoderado).

Cuando una persona física o moral, comparece por medio de un representante, debe acompañar a la demanda los documentos que acrediten esa representación; según lo dispone el artículo 95 numerales 1° y 2° del Código de Procedimientos Civiles.

La casa que se señale para oír notificaciones debe de estar ubicada en el lugar del juicio. En caso de que el actor no designe casa para oír notificaciones -- éstas se harán por Boletín Judicial, aún las que deban hacerse personalmente, según lo dispone la parte final del artículo 112 del Código de Procedimientos Civiles.

III.- Nombre del demandado y su domicilio:

De acuerdo con Briseño Sierra, la acción es una instancia proyectiva, es -- decir una instancia que se dirige al juzgador y se proyecta a un tercero, que es el demandado. (25). Es explicable que se exija que el actor precise el nombre del demandado y su domicilio, con el objeto de que se le haga saber a éste la existencia de la demanda y pueda contestarla. En caso de que el actor omita este requisito, no se hará notificación alguna a la persona contra quien se promueve sino hasta que la omisión se subsane, según lo dispone el artículo 112 parte final del -- Código de Procedimientos Civiles.

IV.- El objeto y objetos que se reclamen con sus accesorios:

Aquí se deba precisar lo que el actor pretende: El dar, hacer o no hacer -- que requiere del demandado así como el bien sobre el que recae la conducta pretendida. Es conveniente que el actor determine con precisión cada una de las prestaciones que reclame en su demanda. En los juicios de terminación de contrato de -- arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, el objeto que se reclama es la entrega y desocupación del inmueble arrendado, más el pago de los gastos y costas que al juicio origine.

V.- Los hechos en que el actor funde su petición:

Es necesario que el actor los numere y los narre con claridad y precisión, -- de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa. Esta exigencia tiene una doble finalidad; primero, que el demandado pueda referirse en -- forma individualizada a cada uno de los hechos afirmados en la demanda, al contestarla, según lo establece el artículo 266 del Código de Procedimientos Civiles y -- segundo, que el propio actor al ofrecer medios de prueba que estime conducentes -- pueda relacionarlos de manera precisa con cada uno de los hechos que pretenda probar, según lo establece el artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles.

En los juicios de terminación de contrato los hechos en los que se funda la demanda son:

a).- Mención de la fecha en que las partes contratantes celebraron el contrato de arrendamiento.

(25) Briseño Sierra Humberto.- Derecho Procesal, Cárdenas Editor y Distribuidor.- T. II, México 1969, p.p. 202-210.

b).- Término que se pactó en dicho contrato, o señalar si es por tiempo indefinido.

c).- Renta que se fijó en el contrato.

d).- Fecha en que se notificó por medio de jurisdicción voluntaria o por cualquier otro medio permitido por la ley al arrendatario la voluntad del arrendador, de dar por terminado el contrato de arrendamiento, si es que el contrato es por tiempo indeterminado o bien, si operó la tácita reconducción en un contrato que fué por tiempo determinado. Deben anexarse las copias certificadas de las diligencias de jurisdicción voluntaria. La demanda de un juicio de terminación de contrato, pueda presentarse dentro de los diez días siguientes al vencimiento del contrato de arrendamiento, según criterio de la Suprema Corte de Justicia, para que no opere la tácita reconducción. Y en caso de que ésta haya operado o bien el contrato sea por tiempo indeterminado, es requisito indispensable notificar en forma indubitable al arrendatario, la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento y lo previene para que en el plazo señalado por la ley o bien el estipulado en el contrato, desocupe la localidad arrendada. De las diligencias de jurisdicción voluntaria se obtienen copias certificadas, mismas que forzosamente deben anexarse a la demanda de terminación de contrato.

VI.- Los fundamentos de Derecho y la clase de acción.

En la demanda de terminación de contrato, se deben señalar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables de acuerdo con el Artículo 284 del Código de Procedimientos Civiles. Por otra parte, la exigencia de que se indique la "clase de acción", debe considerarse a la luz de lo dispuesto por el artículo 2º del Código de Procedimientos Civiles que dice:

Artículo 2.- La acción procede a juicio, aún cuando no se exprese su nombre con tal de que se determine con claridad la clase de prestación que se exija del demandado y el título o causa de la acción.

Este requisito suele concretarse en la práctica procesal, citando los números de los artículos que se consideren aplicables al caso, tanto del Código Civil en cuanto al fondo del asunto, así como del Código de Procedimientos Civiles en lo referente a la regulación procesal.

VII.- La vía procesal en la que se promueva.

Es decir, la clase de juicio: Ordinario Civil, Especial de Desahucio, Especial Hipotecario, Ejecutivo Mercantil, etc. que se trata de iniciar con la demanda.

Las controversias que versan sobre el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el Capítulo Cuarto del Título Sexto del -- Código Civil y el Artículo 2483 fracción I que da fundamento al juicio de terminación de contrato, se tramita en la vía Ordinaria Civil y bajo los preceptos legales a que se refiere el Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

VIII.- Los puntos petitorios.

Vienen a ser la síntesis de las peticiones que se hacen al juez en relación con la admisión de la demanda y con el trámite que debe de seguirse para la obtención de una sentencia.

Por último, es un uso de carácter no formal, cerrar el escrito de demanda y en sí todos los escritos que se presentan durante el juicio, con la fórmula "PROTESTO LO NECESARIO", que equivale al "JURAMENTO DE MANCUADRA ESPAÑOL", que es una declaración jurada de litigar de buena fé. (26)

Pienso que este último elemento se ha hecho una costumbre dentro de la práctica y el cual pueda ser suprimido, sin que afecte ó no la admisibilidad de la demanda.

DOCUMENTOS QUE SE DEBEN ACOMPAÑAR A LA DEMANDA.

En los juicios de terminación de contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, básicamente son:

1).- Los que fundan la demanda, entendiéndose como tales "todos aquellos documentos de los cuales emana el derecho que se invoca". (27)

(26) Becerra Bautista José.- El Proceso Civil en México, Editorial Porrúa, 6a. Edición, México 1977, pp. 43-44

(27) Alcina Hugo.- Tratado Teórico y Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, Ediar Editores, Buenos Aires, 1961, T. II, pág. 57

En el juicio de terminación de contrato, de fincas urbanas destinadas a la habitación como lo establece el Artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles, el arrendador deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito.

2).- Los que acreditan la personalidad jurídica de quien comparece a nombre de otro, según lo establece el Artículo 95 del Código de Procedimientos Civiles, numerales 1° y 2°.

3).- Copias de las diligencias de jurisdicción voluntaria o de cualquier otro medio utilizado por el actor permitido por la ley, con el cual notificó al arrendatario su voluntad de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

4).- Copias del escrito de la demanda y de los documentos anexos que servirán para el emplazamiento del demandado, y que pueden ser en papel común, fotostática o cualquiera otra siempre que sea legible. Lo anterior según lo dispone el numeral III del artículo 95, los artículos 102 y 103 del Código de Procedimientos Civiles.

Después de analizar todos y cada uno de los elementos de la demanda y los documentos que se acompañan a la misma señalaré la estructura formal de la misma:

Básicamente la demanda y en este caso la de terminación de contrato tiene cuatro grandes partes a saber y son:

a).- Rubro, que contiene los datos de identificación del juicio.

b).- El promio, en el cual se señalan el tribunal ante el que se promueve, que en este caso es a un juzgado de Arrendamiento Inmobiliario. El nombre del actor y la casa que señale para oír y recibir notificaciones, el nombre del demandado y su domicilio, la vía procesal en la que se promueve, el objeto u objetos que se reclamen con sus consecuencias legales y accesorios como lo son: entrega y desocupación de la localidad arrendada, más gastos y costas que el juicio origine.

c).- Los hechos, que se numerarán y narrarán sucesivamente con claridad y precisión y que básicamente son los que mencioné ya anteriormente.

d).- El Derecho, en donde se indican los preceptos legales o principios ju

rídicos que el promovente considere aplicables. El juicio de terminación de contrato se funda en los artículos 2483 fracción I y 2484 del Código Civil y el procedimiento a que se ajusta está establecido en los artículos 957 al 968 del Código de Procedimientos Civiles.

e).- Los puntos petitorios o petitum, que como ya lo señaló es la parte en que se sintetizan las peticiones concretas que se hacen al juzgador en relación con la admisión de la demanda y el trámite que se propone para la prosecución del juicio. Se solicita que se dé entrada a la demanda en la vía y forma propuesta, - se emplace al demandado y se dicte sentencia que declare procedente la acción intentada y condene al demandado (inquilino) a la entrega y desocupación del local arrendado.

EL juez frente a la presentación de la demanda puede:

1).- Admitirla; en virtud de que reúne los requisitos antes señalados y se ha hecho acompasar de los documentos y copias necesarias, en consecuencia ordena el emplazamiento del demandado. Esto no significa que el juez haya aceptado como legítimas las pretensiones de fondo del actor; sólo ha resuelto sobre su admisibilidad y no sobre su fundamentación o eficiencia.

2).- Prevenir al demandante cuando la demanda sea oscura e irregular para - que la aclare, corrija, complete de acuerdo con los artículos 95, 96 y 255 del - Código de Procedimientos Civiles. Realizada la aclaración o corrección, el juez - deberá admitir la demanda.

3).- Rechazar la demanda, cuando se considere que no reúne los requisitos - legales y los defectos sean insubsanables, por ejemplo que el juzgado sea incompetente; que la demanda se entable por una vía procesal inadecuada, que no se exhiba el contrato de arrendamiento, etc.

Una vez que se ha presentado la demanda de terminación de contrato por Oficialía de Partes Común y ha sido admitida, el juez dictará un auto que dará entrada a la misma y ordenará se emplace al demandado para que en el término de cinco días conteste la demanda. Del emplazamiento es necesario establecer que emplazar, en términos generales, significa conceder un plazo para la realización de determinada actividad procesal. Citar en cambio, es señalar un término, es decir, un pun

to fijo de tiempo para la iniciación de un acto procesal. Sin embargo la palabra-emplazamiento, se reserva generalmente para el acto procesal ejecutado por el notificador, y en virtud del cual el juzgado notifica al demandado de la existencia de una demanda en su contra y del auto que la admitió, concediéndole un plazo para que la conteste. En esto consiste el emplazamiento del demandado, que como pug de observarse consta de dos elementos:

a).- Una notificación, con la cual se hace saber al demandado que existe -- una demanda en su contra y ha sido admitida por el juez y;

b).- Un emplazamiento, el cual otorga al demandado un plazo para que conteste la demanda.

El emplazamiento del demandado constituye una de las formalidades esenciales del procedimiento, a que alude el artículo 14 Constitucional y el cual establece y consagra la llamada "Garantía de audiencia".

El emplazamiento se hace al demandado por medio de una cédula, documento que debe contener la fecha que en se entrega, nombre y apellido del promovente, el -- juez que manda practicar la diligencia, la resolución que se ordena notificar; -- así como el nombre y apellido de la persona a quien se entrega. A la cédula, se -- anexan las copias de traslado que son copias de la demanda y del contrato base de la acción, así como de las diligencias de jurisdicción voluntaria, si es que son -- necesarias y en su caso todos los demás documentos que exhiban con el escrito inicial.

Ahora bien, los efectos del emplazamiento según lo señala el artículo 259 -- del Código de Procedimientos Civiles son:

1.- Prevenir el juicio a favor del juez que lo hace. Este efecto se conecta con la determinación de la competencia cuando pueda haber varios jueces que pueden tener competencia en relación a un mismo asunto; Entonces es competente el -- que primero haya realizado el emplazamiento. Este efecto se relaciona con la acumulación de expedientes ya que, en este caso, el expediente al cual se acumula el otro, es el que corresponda al juzgado que primeramente previno.

2.- Sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó --

siendo competente al tiempo de la citación, aunque después deje de serlo con relación al demandado, porque ésta cambie de domicilio o por algún otro motivo legal.

3.- Obligar al demandado a contestar ante el juez que lo emplazó, salvo el derecho de provocar o interponer la incompetencia.

4.- Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiera constituido ya en mora el obligado.

5.- Originar el interés legal en las obligaciones pecunarias sin causa de réditos.

En los juicios de terminación de contrato el auto que admite la demanda, ordena que se corra traslado de la demanda y emplace al arrendatario para que en el término de cinco días conteste. El formato del auto es el que a continuación -- transcribo:

México, Distrito Federal, a _____ de mil novecientos ochenta y siete.- Con el escrito de cuenta y anexos que se acompañan, -- fórmese expediente y regístrese; guárdese en el Seguro del Juzgado los -- documentos exhibidos.- Se tiene por presentado a _____ promoviendo por la personalidad que ostenta, en términos del testimonio que exhibe, demandando en la vía ESPECIAL DE CONTROVERSIA DE ARRENDAMIENTO, de _____, las prestaciones a que hace referencia. Con fundamento en lo dispuesto por los artículos 957, 958, 959, 960 961 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles, se admite a trámite la demanda. Con entrega de las copias simples exhibidas, córrase traslado y emplacese a la parte demandada, para que dentro de los CINCO-DIAS hábiles siguientes al emplazamiento conteste la demanda, oponga -- excepciones y haga valer sus defensas. Notifíquese. Lo proveyó y firma -- la C. Juez Noveno del Arrendamiento Inmobiliario. Licenciada _____ . Doy fé. Dos firmas ilegibles. Rúbricas. - - - - -

Una vez que ha sido dictado el auto anteriormente transcrito, el expediente o bien la cédula con las copias de traslado es remitido a la Oficina Central de Ejecutores y Notificadores, oficina que fué creada por decreto publicado el doce de enero de mil novecientos ochenta y siete. Dicha oficina tendrá las siguientes-

atribuciones que están contenidas en la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal:

Artículo 51 Bis.- Los juzgados previstos en el presente Capítulo, contarán con una oficina central de notificadores y ejecutores, la cual tendrá las siguientes atribuciones:

I.- Recibir diariamente las actuaciones que remitan los juzgados, para la práctica de las notificaciones y diligencias respectivas.

II.- Registrar y distribuir entre el personal de notificadores y ejecutores, las actuaciones a que se refiere la fracción anterior, en los términos que establezca el reglamento interior.

Dicha oficina fué creada para tratar de hacer el trámite de notificaciones, emplazamientos, citaciones e inclusive lanzamientos más expedito y para evitar los abusos que estaban cometiendo los actuarios al practicar las diligencias ordenadas ya que éstos para realizarlas pedían al litigante gratificaciones según la distancia, e inclusive existían algunos actuarios que tenían sus tarifas.

Desde mi punto de vista siento que dicha oficina no ha cumplido con su cometido ya que en lugar de hacer más expeditos los trámites los ha hecho demasiado prolongados, perdiendo el litigante tiempo innecesario. Los notificadores que se encuentran concentrados en dicha oficina al no poder cobrar por realizar alguna notificación, devuelven las cédulas sin diligenciar, argumentando que no localizaron el domicilio del demandado, testigo, perito, etc., según sea el caso.

Asimismo los notificadores aparte de no hacer las diligencias que retardan gravemente el procedimiento, han encontrado la forma de seguir obteniendo gratificaciones y sin ellas no cumplen con su función.

Es por lo anterior, que siento que la Oficina Central no ha cumplido con su cometido, porque en lugar de hacer los trámites más expeditos los ha hecho muy prolongados, y no ha evitado que los notificadores sigan recibiendo gratificaciones.

Propongo que la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores deje de funcionar y que los notificadores sean integrados nuevamente a los juzgados, y así por -

lo menos, si no se puede evitar que reciban gratificaciones, si se ganaría con -- que las diligencias sean más expeditas.

6.2 LA CONTESTACION A LA DEMANDA.

En el Ordenamiento Jurídico Mexicano, el Derecho de Defensa en juicio, se deriva del Segundo Párrafo del Artículo 14 de nuestra Carta Magna, que expresa: -- "Nadie podrá ser privado de la vida, de la libertad, de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los Tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento".

Couture ha señalado, con gran precisión que, con este derecho genérico, de defensa, "lo que se da al demandado es la eventualidad de la defensa, en cuanto a su contenido, podrá ser fundada o infundada, podrá ejercerse o no ejercerse, podrá ser acogida o rechazada en la sentencia. El orden jurídico no pregunta si el demandado tiene o no buenas razones para oponerse, sólo quiere dar a quien es llamado a juicio la oportunidad de hacer valer las razones que tuviere". De esta manera el derecho de defensa en juicio "no es el derecho sustancial de las defensas; sino el puro derecho procesal de defenderse". (28)

El jurista Manresa y Navarro, en cuanto a la contestación a la demanda, señala: Contestación, es la respuesta que da el demandado confesando o contradiciendo la demanda del actor, o proponiendo excepciones que la enarven o inutilicen; -- también se da aquella denominación al escrito o pedimento en que se formula esta respuesta, puede ser expresa o positiva, y tácita o negativa; expresa es la que da real y positivamente al demandado, que por esto se llama también positiva, confesando la demanda del actor u oponiéndose a ella; y esta es la verdadera contestación. Y tácita o negativa, es la que se supone dada para el efecto de continuar los procedimientos y poderse en un día pronunciar válidamente al fallo definitivo, como cuando el demandado es rebelde, o no contesta dentro del término legal.

Y continúa señalando Manresa que la contestación es uno de los actos esenciales en todo juicio ordinario, tanto que sin ella, hablando con propiedad, no hay pleito, porque con ellas se formaliza la lucha y la contienda judicial.(29)

(28) Couture Eduardo J. - "Las Garantías Constitucionales del Proceso Civil".- En Estudios de Derecho Procesal en honor a Hugo Alsina, Buenos Aires, Ediar Editores, 1946, p. 179.

(29) Manresa y Navarro José Ma.-"Comentarios a la Ley del Enjuiciamiento Civil",- Reformado. Imprenta de la Revista de la Legislación, Madrid 1887, T. III,- - Pág. 94 y 95.

De acuerdo con el Artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles, el demandado formulará su contestación de la demanda, en los términos prevenidos por el Artículo 260, esto significa que el escrito de la contestación de la demanda debe reunir los requisitos del Artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles, que sean necesarios de acuerdo con su naturaleza. En tal virtud, también la estructura formal del escrito de contestación a la demanda se formará por el proemio, hechos, derecho y puntos petitorios.

De manera general puedo decir que en el proemio, el demandado debe indicar los datos de identificación del juicio: a).- Tribunal ante el que se promueve, -- b).- Su nombre y la casa que señala para oír notificaciones, c).- El nombre del demandante y d).- La actitud que asuma en concreto frente a la demanda.

En la parte de los hechos, el demandado debe referirse a cada uno de los hechos aducidos por el actor, confesándolos o negándolos y en caso de que no conteste la demanda, se entenderán por negados los hechos.

En la parte de Derecho, el demandado debe expresar si objeta o acepta la aplicabilidad de los preceptos jurídicos mencionados por el actor.

Por último, también debe exponer en forma resumida, en los llamados puntos petitorios, las peticiones en concreto que formula al juzgador.

Como lo mencioné anteriormente, el demandado puede asumir diferentes actitudes al contestar la demanda y son:

1).- Allanamiento:

Esta actitud en los juicios de terminación de contrato, generalmente nunca se da. El allanamiento es una conducta autocompositiva unilateral propia del demandado, en virtud de la cual éste se somete a las pretensiones del actor. El demandado se allana cuando acepta las pretensiones del actor.

Briseño Sierra explica que el allanamiento es una "figura doblemente interesante, primero porque implica un instar . . . sin resistencia procesal, y después, porque siendo un acto procesal, tiende a dar muerte al proceso". (30)

(30) Briseño Sierra Humberto.- "Actitudes que puede asumir el demandado", En Revista de la Facultad de Derecho de México, No. 55, Julio, Septiembre de 1964 pp. 622-623

El Artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles señala:

"Cuando el demandado se allane a la demanda en todas sus partes o manifestando al actor su conformidad con la contestación de ella, se citará para sentencia, previa ratificación del escrito correspondiente ante el juez de los autos si se trata de juicio de divorcio, sin perjuicio de lo previsto en la parte final -- del Artículo 271".

Artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles, parte final:

"Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas, cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, cuando el demandado sea el inquilino, y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos".

2).- Confesión:

Como actitud del demandado frente a la demanda, la confesión es la admisión de que determinados hechos afirmados por el actor en su demanda son ciertos. La confesión en rigor sólo puede referirse a los hechos; la determinación del Derecho corresponde al juzgador. Las partes no pueden "confesar" el Derecho sólo se confiesan los hechos.

El Artículo 276 en cuanto a lo señalado anteriormente señala:

Si las cuestiones controvertidas fueren puramente de derecho y no de hecho, se citará a la audiencia de alegatos, que podrán ser escritos.

3).- Negación de los hechos:

La parte demandada puede limitarse a negar que los hechos afirmados por el actor sean ciertos. Esta actitud de negación de la veracidad de los hechos que se aduce para oponerse a las pretensiones del actor, tiene fundamentalmente una consecuencia; que es la siguiente:

Impone al actor la carga de probar los hechos negados expresamente por el -

5).- Reconvencción.

La reconvencción o contrademanda es, al decir de Couture, la "pretensión que el demandado deduce al contestar la demanda, por lo cual se constituye a la vez - en demandante del actor, a fin de que se fallen las dos pretensiones en una sola-sentencia". (32)

La reconvencción es la actitud más enérgica del demandado. Este no se limita a poner obstáculos procesales o a contradecir el Derecho Material alegado por el actor en su demanda, sino que aprovechando la relación procesal ya establecida, -- formula una nueva pretensión contra el actor.

En los juicios en los que se produce la reconvencción, las partes asumen, a la vez el carácter de actores y demandados; una parte es actora en relación con - la demanda inicial y demandada respecto de la reconvencción, y la otra es demandada en la primera demanda y es actora en la demanda reconvenccional.

La nueva pretensión del demandado se expresa en una nueva demanda que debe- contenerse en el mismo escrito de contestación a la demanda sin que se confundan- (Artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles), es decir, en el mismo escrito se debe contener, por una parte la contestación de la demanda, en la que el de- mandado se refiera a los hechos y al derecho afirmado en la demanda y manifieste- su actitud respecto a las pretensiones del actor; y por la otra, la reconvencción- que es una nueva demanda, la cual debe cumplir con los requisitos que establecen los artículos 255, 95 y 96 del Código de Procedimientos Civiles.

Normalmente en la reconvencción, el inquilino demanda la prórroga del contra- to de arrendamiento, o bien el otorgamiento y firma de un nuevo contrato de arren- damiento. Como se trata de una nueva demanda se debe realizar un nuevo emplaza- miento, pero ahora notificando al actor, para que conteste la reconvencción en el- término de cinco días. (Artículo 960, Segunda Parte del Código de Procedimientos- Civiles).

Artículo 960, Segunda Parte.- En los casos en que el demandado oponga recon- vención se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días.

(32) Couture Eduardo J.- Vocabulario Jurídico, Universidad de la República, Montevideo 1960, p. 186.

Quiero señalar que el Artículo 272 del Código de Procedimientos Civiles, establece que el término para contestar la reconvencción será de seis días y el artículo anteriormente citado establece que el término para contestar la reconvencción será de cinco días para las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Es ilógico e innecesario que se haya reducido un sólo día el término para contestar la reconvencción para los juicios que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. Propongo se abrogue la parte conducente del Artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles y se deje como regla general lo que establece el Artículo 272 del Ordenamiento antes citado, por consiguiente el Artículo 960 en la parte conducente deberá quedar de la siguiente forma:

Artículo 960, Segunda parte.- En los casos en que el demandado oponga reconvencción, se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en el término previsto por el Artículo 272.

El Artículo 960, Tercera parte, señala lo siguiente:

En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción se entenderá en uno y otro caso negados los hechos.

Sobra esta Tercera parte del Artículo 960, y la parte final del Artículo 271 en cuanto a que si el arrendatario no contesta la demanda o reconvencción se entenderá por negados los hechos, quiero señalar que es una actitud del legislador para proteger a los inquilinos, ya que en la mayoría de los casos se trata de la clase débil, desprotegida, que muchas veces no tiene los recursos económicos para contratar un abogado. Dejando al actor (arrendador) la carga de la prueba. Es decir, tener que acreditarle éste al juez, la procedencia, veracidad y fundamento de su acción. Creo que esta actitud del legislador no debe de ser, ya que las partes deben tener los mismos derechos dentro de un proceso, y la ley no debe ser tan clasista, es decir, proteccionista.

Dentro de este subtema, es necesario hablar de lo que es la rebeldía, misma que va ligada a lo señalado en el Artículo 960 Tercera parte, cuando el demandado no contesta la demanda.

En términos generales, se denomina rebeldía o contumacia a la falta de com-

parecencia de una de las partes o de ambas respecto de un acto procesal determinado o en relación con todo un juicio. Carnelutti, distingue entre rebeldía unilateral y bilateral según la incomparecencia corresponda a una de las partes o a ambas. (33)

De Pina y Castillo Larrañaga clasifican la rebeldía en total y parcial: "El demandado que no comparece, emplazado legalmente o el demandante que se separe del juicio después de que la demanda ha sido contestada, incurren en la primera de estas formas de rebeldía, la parte que no comparece a realizar un determinado acto procesal, queda incurso en la segunda". (34)

El presente tema como se trata de la contestación de la demanda, y como consecuencia de las actitudes del demandado se examinará una forma de rebeldía unilateral, la del demandado, en relación con un acto procesal determinado, la contestación de la demanda, por lo cual se trata de una rebeldía unilateral parcial. Si el demandado no comparece posteriormente en ningún acto del juicio, se tratará entonces, de una rebeldía unilateral total.

Para que el juez pueda hacer la declaración de que el demandado ha asumido una actitud de rebeldía o contumacia, debe revisar que se haya cumplido con los presupuestos establecidos en el Artículo 271 del Código de Procedimientos Civiles, que son:

1.- El emplazamiento, el juez deberá examinar "escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad, si las citaciones y notificaciones precedentes están hechas al demandado en forma legal..." En caso de que encuentre que el emplazamiento no se hizo correctamente, ordenará su reposición e impondrá una corrección disciplinaria al notificador, cuando aparezca responsable (Segundo y Tercer Párrafo).

2.- El transcurso del plazo concedido en el emplazamiento (cinco días, Artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles) sin que el demandado haya contestado la demanda, dicho precepto señala que la declaración de rebeldía se hará sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo a lo previsto por el Artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles.

(33) Carnelutti Francisco, Instituciones del Nuevo Proceso Civil Italiano, Editorial Bosch, Barcelona 1942, pág. 334.

(34) De Pina y Castillo Larrañaga, José.- Instituciones de Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, México 1966, 7a. Edición. pág. 377.

Aquí es necesario establecer que no se cumple con lo establecido por el artículo 271 Primer Párrafo y 638 del Código de Procedimientos Civiles, en cuanto a que no debe existir petición de parte para que se declare la rebeldía, ya que en la práctica, la costumbre de "acusar la rebeldía", siempre ha sido y sigue siendo una petición de parte, es decir de recibir por escrito la petición por parte del actor, para que se haga la declaración de rebeldía. Esa costumbre indebidamente ha subsistido por parte de los juzgadores.

Como consecuencia de la declaración de rebeldía en los juicios de terminación de contrato, tenemos las siguientes:

a).- Todas las notificaciones posteriores al demandado, aún las de carácter personal, se le harán a través del Boletín Judicial (Artículo 637 y 639 del Código de Procedimientos Civiles), aunque el primero de los preceptos señalados, señala - que salvo en los casos que otra cosa se prevenga, y aquí nos remitiremos al Artículo 114 del Ordenamiento antes citado a las fracciones II, III, VI, que son las notificaciones personales más usuales que en la práctica se realizan al demandado, - aunque está constituido en rebeldía.

Artículo 114.- Será notificado personalmente en el domicilio señalado por -- los litigantes:

Fracción II.- El auto que ordena absolución de posiciones o reconocimiento - de documentos.

Fracción III.- La primera resolución que se dicte cuando dejara de actuar -- por más de seis meses por cualquier motivo.

Fracción VI.- La sentencia que condene al inquilino de casa habitación a des- ocuparla y la resolución que decrete su ejecución.

Creo que estamos ante una supuesta rebeldía, ya que normalmente como lo señala el Artículo 637 y tomando en consideración lo que establece el Artículo 114, se vuelve a llamar a juicio al constituido en rebeldía en los casos anteriormente citados.

b).- A partir de la declaración de rebeldía y contestada la demanda o recon-

vención se debe citar a una audiencia conciliatoria según lo establece el Artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, misma que tratará en el siguiente subtema.

6.3 LA AUDIENCIA CONCILIATORIA CONFORME AL ARTICULO 961 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

Como quedó señalado en el subtema anterior el Artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles señala que una vez contestada la demanda o en su caso la reconvencción, se citará a una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes, dicho precepto legal a la letra dice:

Artículo 961.- Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes.

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

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

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

De este precepto quiero señalar que más que agilizar el procedimiento, desde mi punto de vista, lo volvió menos expedito, por las siguientes razones:

1.- Antes de que las reformas al procedimiento de las controversias que versan sobre fincas urbanas destinadas a la habitación y en especial este artículo entraran en vigor, los juicios de terminación de contrato de arrendamiento, eran más ágiles, ya que el juez admitía la demanda, ordenaba el emplazamiento y se le-

daba al demandado el término de nueve días para contestar la demanda. En el lapso de tres a cinco semanas aproximadamente, el actor pedía y solicitaba que el juicio se abriera a prueba. Con este precepto, más que hacer más expedito el procedimiento lo volvió más prolongado, ya que el actor al presentar su demanda, el auto que la admite sale publicado aproximadamente a los diez días, posteriormente se manda la cédula con las copias de traslado a la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores para que el notificador emplace al demandado y por las causas anteriormente señaladas, pueden transcurrir de dos a tres semanas para que el demandado sea notificado y emplazado. Después deben transcurrir cinco días para que conteste la demanda, pudiendo el demandado reconvenir y en lo que transcurren los cinco días que la ley da al actor, se habla de dos a cuatro semanas en los trámites antes descritos. El juez posteriormente cita a la audiencia previa y de conciliación, a que me refiero en el presente tema, y para citar al demandado a dicha audiencia pueden igualmente transcurrir de una a dos semanas más, por el sistema actual de la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores. Celebrada la audiencia se manda abrir el juicio a prueba, es decir, con este procedimiento se habla de más de tres meses para que el juicio se abra a prueba.

2.- No haga más expedito el procedimiento esta audiencia previa y de conciliación, ya que si el actor ha recurrido a un Órgano Jurisdiccional, para que se le dé posesión de su inmueble, es porque extrajudicialmente no llegó a ningún arreglo con el demandado (inquilino). Siento y reitero que es innecesario que si ya dentro del juicio está fijada la litis, en virtud de que fué admitida la demanda, contestada la misma y en su defecto la reconvenición, se cite a las partes a esta audiencia a ver si concilian sus intereses. Mi punto de vista, parte de que indiscutiblemente los intereses de las partes son opuestos, ya que mientras uno busca recuperar la posesión de su inmueble, el otro busca quedarse en el inmueble el mayor tiempo posible. Realicé ante los diversos Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario una encuesta, para saber que porcentaje de asuntos que ante ellos se tramitan llegaban a resolverse en esta audiencia conciliatoria, y fui informado que el arreglo entre las partes es casi nulo.

Propongo para tratar de resolver las situaciones anteriormente descritas y crear un procedimiento que en realidad sea expedito un Juicio Sumario que resuelva las controversias en Materia de Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación y que al principio del Capítulo 3 ya había propuesto y que desarrollaré al final del presente trabajo. Juicio que tiene como finalidad el tener un procedimiento que en realidad sea expedito, y que traerá como consecuencia, que los-

particulares conyuyen con el Gobierno a solucionar el grave problema habitacio--
nal por el cual pasa nuestra Ciudad, invirtiendo en casas que se destinen para la
habitación o bien destinen las que tienen para ese fin.

Creo que el particular propietario de inmuebles, al tener el aliciente y se-
guridad de recuperar en forma rápida sus inmuebles, podría atreverme a asegurar -
que ayudaría al Gobierno a solucionar este grave problema, deteniendo sus inmue-
bles para habitación o bien invirtiendo para la construcción de inmuebles que se -
destinen para tal efecto.

Existe dentro de este Artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, una
situación que siento que nuestros Legisladores pasaron por alto, y creo por conve-
niente, debe regularse y es lo referente a cuando ninguna de las partes acuden a -
la audiencia conciliatoria. El precepto señala únicamente, "que se les sancionará
a las partes de igual manera, hasta por los montos establecidos por la fracción II
del Artículo 62 de este Código". Pero no señala si se cita a una nueva audiencia -
conciliatoria, sin perjuicio de la multa a que se hicieron acreedores, o bien, se
abre el juicio a prueba. El procedimiento actual al ser de orden público, debe de--
cumplirse con todas sus formalidades y si se señala que debe celebrarse la audien-
cia conciliatoria, debe cumplirse tal disposición. Es decir, no puede abrirse el -
juicio a prueba sin antes cumplir la formalidad que establece este artículo, que -
es el de celebrar la audiencia conciliatoria. Considero que debe adicionarse el --
presente artículo, ya que si las partes no acudieron a la audiencia fué por falta-
de interés jurídico, y creo que el juicio debe de continuar, para lo que propongo--
que dicha parte se adicione y quede de la siguiente forma:

Artículo 961 Segundo Párrafo.-

Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez la sanciona-
rá con una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del Artículo-
62 de este Código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juz-
gador las sancionará de igual manera y sin perjuicio de la multa, el juicio se - -
abrirá a prueba por el término señalado en el Artículo 963 y que empezará a correr
a partir del día siguiente al día y hora que se haya fijado para la celebración de
la audiencia.

Quiero señalar que la observación anterior deberá tomarse en cuenta solamen-
te si dicho precepto sigue siendo parte del procedimiento actual que regula las --
controversias de fincas urbanas destinadas a la habitación. Pero en realidad lo --

propongo es que dicho precepto se derogue, para hacer más ágil el procedimiento.

Ahora bien, el Artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles, señala -- que concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba, tema que a continuación trataré:

6.4 OFRECIMIENTO DE PRUEBAS POR LAS PARTES.

El precepto que regula al término que tienen las partes para ofrecer pruebas es el Artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles que a la letra dice:

Artículo 963.-- Concluida la audiencia previa y de conciliación, el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de diez días fatales para su ofrecimiento, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil.

6.4.1 De la prueba en general.

La prueba es un elemento esencial del juicio, porque en los juicios es necesario demostrar, por una parte la existencia de los hechos en que los litigantes fundan sus pretensiones, y por otra, la verdad de las afirmaciones y razonamientos formulados por ellos.

La demanda en un juicio, va a ser la petición de sentencia y ésta es la resolución sobre aquélla, la condición fundamental para que la sentencia estime fundada la demanda es, precisamente la prueba, Jeremías Bentham, quien revolucionó el estudio de la prueba en el Derecho Inglés, escribía: "... el arte del proceso no es esencialmente otra cosa que el arte de administrar las pruebas ..." (35)

La palabra prueba tiene una variedad de significados ya que se emplea no sólo en el Derecho, sino también en otras disciplinas. Se prueban los acontecimientos históricos, las hipótesis científicas, los métodos de producción etc., -- pero limitándonos al campo jurídico y específicamente al procesal, podemos señalar los siguientes significados, que son los más frecuentes:

(35) Bentham, Jeremías.- Tratado de Pruebas Judiciales, T.I, Obra Compilada por E. Dumont y Trad. por Manuel Ossorio Flomit, Buenos Aires, EJE, 1959, p. 10.

1.- La palabra prueba, se emplea para designar los medios de prueba, es decir, los instrumentos, con los que se pretende lograr el cercioramiento del juzgador acerca de los hechos discutidos en el proceso. Así, se habla de "ofrecer pruebas", de la "prueba confesional", de la "prueba testimonial", etc.

2.- También se utiliza la palabra prueba para referirse a la actividad tendiente a lograr el cercioramiento, independientemente de que ésta se logre o no.- Aquí con la palabra prueba se designa la actividad probatoria, como cuando, por ejemplo, se dice que al "actor le incumbe probar los hechos constitutivos de su acción", para indicar que a él le corresponde suministrar los medios de prueba sobre los hechos en los que afirma basar su pretensión.

3.- Por último, con la palabra prueba se hace referencia al resultado positivo obtenido con la actividad probatoria. De esta manera se afirma que alguien ha probado, cuando ha logrado efectivamente el cercioramiento del juzgador, aquí prueba es demostración, verificación. Este significado se puede ejemplificar en la acuñada frase de las sentencias tradicionales que reza: "El actor probó su acción", (es decir, probó los hechos del supuesto de la norma en que fundó su pretensión).

El maestro Alcalá-Zamora dice en sentido estricto "la prueba es la obtención del cercioramiento del juzgador acerca de los hechos discutidos y discutibles, cuyo esclarecimiento resulte necesario para la resolución del conflicto sometido a proceso" (36)

En sentido amplio, sin embargo, la prueba comprende todas las actividades procesales que se realizan a fin de obtener dicho cercioramiento independientemente de que éste se obtenga o no.

Las pruebas las podemos clasificar en los siguientes grupos:

A).- Directas o Indirectas.- Las primeras muestran al juzgador el hecho a probar directamente y las segundas lo hacen por medio de otro hecho u objeto: de claración, dictámen, etc. La regla general es que las pruebas sean indirectas: la confesión, el testimonio, los documentos, etcétera. La prueba directa, por excelencia es la inspección judicial, la cual pone al juez en contacto directo con los hechos que se van a probar.

(36) Alcalá-Zamora y Castillo, Niceto y Levene (H), Ricardo.-Derecho Procesal Penal, T. III, Buenos Aires, 1945, Editorial G. Kraft, p. 20.

B).- Pruebas Reales y Personales.- Las pruebas reales son las que consisten en cosas, documentos, fotografías, etcétera. Las pruebas personales, como su nombre lo indica, consisten en conductas de personas: la confesión, el testimonio, - el dictámen pericial etc.

C).- Originales y Derivadas.- Este grupo pertenece a las pruebas documentales, y son originales. La primera copia que literal y fielmente se saca de la escritura Matriz o sea de la que consta en el protocolo o registro, hecha por el mismo escribano que la autorizó. En rigor la escritura matriz, deberá llamarse -- original, porque toda escritura que no sea matriz, no es más que una copia, y por que sólo ella está firmada por los otorgantes y los testigos; pues a pesar de eso se da el nombre de original a la primera copia, aunque con cierta implicación en los términos, porque se extrae inmediatamente de su fuente, porque es el origen -- de todos los ejemplares, trasuntos, y traslados que de ellas se sacan al acudir -- al protocolo.

Los autores modernos consideran como original el primer documento que se -- otorga respecto de un acto jurídico, y como derivados de él sus copias.

D).- Preconstituídas y por Constituir.- Las primeras son las que se han for mado o constituido antes del proceso, como es el caso típico de los documentos y las segundas son las que se realizan solo, durante y con motivo del proceso, como la declaración testimonial, la inspección judicial, los dictámenes periciales, -- etcétera.

E).- Plenas, Semi-plenas y por Indicios.- Se llama prueba plena la que por sí misma obliga al juez a tener por probado el hecho a que ella se refiera y hace fé contra todos. La semi-plena o incompleta no basta por sí sola para producir -- ese efecto y necesita unirse a otras para ello. La prueba por indicios produce -- una simple probabilidad de la existencia o inexistencia de los hechos litigiosos.

F).- Nominadas ó Innominadas.- Las primeras tienen nombre y están, no sólo admitidas, sino reglamentadas por la ley. Las segundas son sus contrarias.

G).- Pertinentes e Impertinentes.- Las primeras conciernen a los hechos con trovertidos que mediante ellas quieren probarse. Las impertinentes se refieren a hechos no controvertidos.

H).- Idóneas e Ineficaces.- Las primeras son eficaces, son bastantes para --

probar los hechos litigiosos; las ineficaces carecen de esa idoneidad.

I).- Útiles e Inútiles.- Las útiles o necesarias conciernen a hechos controvertidos; las inútiles a hechos sobre los cuales no hay controversia.

J).- Concurrentes.- Son varias las pruebas que concurren a probar determinado hecho; singulares las que no están asociadas con otras para ese efecto.

K).- Inmorales y Morales.- No es fácil precisar en qué consisten las pruebas inmorales por que acontece que actos y palabras que en la vida diaria se consideran inmorales, pueden no serlo en el procedimiento judicial por ejemplo, la Suprema Corte de Justicia ha resuelto que es necesario transcribir las palabras injuriosas, tal y como fueron pronunciadas, cuando se demanda el divorcio necesario por causa de injurias, sea cual fuere su sentido obsceno o inmoral. Lo mismo sucede en las causas penales, principalmente en los casos de acusación por difamación, calumnias, injurias. Es evidente la naturaleza inmoral y hasta delictuosa, de las frases de que se trate. Sin embargo de ello no deben considerarse como inmorales, porque el fin que se persigue al rendirlas, no tiene tal carácter, como casos pudiera traer a colación los relativos a las acusaciones o demandas por rapto o violación.

En mi opinión, la inmoralidad de la prueba radica, no en el hecho material en que consiste, sino en la intención contraria a los principios de la ética que la produzca.

L).- Históricas y Críticas.- Las primeras responden o representan objetivamente los hechos a probar; tal es el caso de las fotografías, las cintas cinematográficas, los documentos, etcétera. Las segundas no representan el hecho a probar sino que demuestran la existencia de un hecho, del cual el juzgador infiere la existencia o inexistencia del hecho a probar. De esta segunda clase son las presuncionales.

Ahora bien, una vez que se han clasificado las pruebas, creo necesario hablar de la carga de la prueba, es decir quién está obligado a probar durante el proceso.

La carga de la prueba, no es sino una aplicación a la materia probatoria del concepto general de carga procesal. De acuerdo con Couture, la carga procesal es "una situación jurídica, instituida en la ley consistente en el requerimiento-

de una conducta de realización facultativa normalmente establecida en interés del propio sujeto, y cuya omisión trae a parejada una consecuencia gravosa para él".- (37)

A través de la carga de la prueba se determina a cuál de las partes se dirige el requerimiento de proponer, preparar y suministrar las pruebas en el proceso en otros términos, la carga de la prueba precisa a quién corresponde probar.

En el Código de Procedimientos Civiles, encontramos dos reglas generales sobre la distribución de la carga de la prueba. La primera, la establece el artículo 281 del Código de Procedimientos Civiles que dice: Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones.

Existe distinción entre los hechos constitutivos, extintivos, impositivos y modificativos y estriba en que los dos primeros, son hechos jurídicos principales a través de los cuales se constituye o se extingue una relación jurídica respectivamente. Los dos últimos son hechos jurídicos secundarios o condiciones jurídicas que obran sobre un hecho jurídico principal, paralizando o modificando su eficacia. (38)

La segunda regla sobre la distribución de la carga de la prueba se halla -- contenida en el artículo 282 del Código de Procedimientos Civiles que dice:

Artículo 282.- El que niega sólo será obligado a probar:

I.- Cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un hecho.

Fallares considera que no es posible que haya afirmación y negación expresas al mismo tiempo, por lo cual piensa que probablemente esta hipótesis se refiere a la negación que envuelve la afirmación implícita de un hecho. (39)

II.- Cuando se desconozca la presunción legal que tenga en favor el colitante.

Esta hipótesis se refiere a las presunciones legales relativas que admiten prueba en contrario y tienen como consecuencia invertir la carga de la prueba; no-

(37) Couture Eduardo J.- Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Ediciones Depalma 3a. Edición, Buenos Aires, 1958, p. 211.

(38) Carnelutti Francisco.- Sistema de Derecho Procesal Civil, Trad. Niceto Alcalá Zamora y Castillo y Santiago Sentis Mesendo.-T.II, Buenos Aires, UTEHA, 1949 p. 400.

(39) Fallares Eduardo.- Derecho Procesal Civil, Edit. Porrúa, México, 1965, p. 383

corresponde probar a quien afirma un hecho que la ley presume, sino al que lo niega.

III.- Cuando se desconozca la capacidad.

Los autores modernos sostienen que, si bien es cierto que existe una presunción a favor de la capacidad de las personas en general, o de alguna de ellas en particular, el hecho más frecuente es que quienes intervienen en un juicio o en un acto jurídico, son capaces y por esta circunstancia sería gravoso e inútil - obligar en todo caso, a probar la capacidad. Por tanto, quien alega la capacidad debe probarla.

IV.- Cuando la negativa fuere elemento constitutivo de la acción.

Habrá que atender en cada caso al tipo de pretensión: por ejemplo, quien haga valer una pretensión reivindicatoria, deberá probar la no posesión del bien reclamado.

Ahora bien, podemos señalar como conclusión que el objeto de la prueba es - el hecho o hechos que deben verificarse y sobre el cual vierte el juicio, hechos que deben cerciorarse para que pueda el juzgador resolver el conflicto sometido a proceso.

De acuerdo con el Artículo 284 del Código de Procedimientos Civiles, sólo - los hechos están sujetos a pruebas, el derecho lo estará únicamente cuando se funda en usos o costumbres o se apoya en leyes o jurisprudencias extranjeras.

6.4.2 De los medios de prueba.

Los medios de prueba son los instrumentos con los cuales se pretende lograr el cercioramiento del juzgador sobre los hechos objeto de prueba. Estos instrumentos pueden consistir en objetos materiales - documentos, fotografías, etcétera - o en conductas humanas realizadas bajo ciertas condiciones - declaraciones de testigos, dictámenes periciales, inspecciones judiciales, etc.-

Cuando el medio de prueba consiste en una conducta humana es preciso no confundir a ésta con el sujeto que la realiza. Conviene distinguir con claridad entre la persona -sujeto de prueba- y su conducta -medio de prueba-. Así por ejemplo los testigos y los peritos son sujetos de prueba en tanto que son personas que -- realizan determinadas conductas -tales como formular declaraciones o dictámenes--

tendientes a lograr el cercioramiento del juzgador sobre los hechos discutidos en el proceso; pero los medios de prueba no son tales personas, sino sus declaraciones o sus dictámenes. El Artículo 289 del Código de Procedimientos Civiles señala en cuanto a los medios de prueba lo siguiente:

Artículo 289.- Son admisibles como medios de prueba aquellos elementos que puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos.

El precepto quedó de la forma antes citada, con la reforma que salió publicada el diez de enero de mil novecientos ochenta y seis. Anteriormente dicho precepto señalaba los medios de prueba que la ley únicamente reconocía:

Artículo 289.- La ley reconoce como medios de prueba:

- I.- Confesión.
- II.- Documentos Públicos.
- III.- Documentos Privados.
- IV.- Dictámenes Periciales.
- V.- Reconocimiento o Inspección Judicial.
- VI.- Testigos.
- VII.- Fotografías, copias fotostáticas, registros dactiloscópicos y en general, todos aquellos elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia.
- VIII.- La fama pública.
- IX.- Presunciones.

Considero que la reforma al Artículo 289 fué positiva, en virtud de que ya no existirá limitación alguna en cuanto a las pruebas que puedan ofrecer las partes, sino al contrario, ahora se aceptan todas aquellas sin especificación alguna que produzcan convicción en el ánimo del juzgador, para resolver hechos controvertidos o dudosos.

Ahora bien, el Artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles señala cómo debe ofrecerse las pruebas y establece lo siguiente:

Artículo 291.- Las pruebas deben ser ofrecidas relacionándolas con cada uno de los puntos controvertidos, declarando el nombre y domicilio de los testigos y peritos, y pidiendo la citación de la contraparte para absolver posiciones. Si no se hace relación de las pruebas ofrecidas en forma precisa, con los puntos controvertidos, serán desechadas.

A continuación analizaré únicamente las pruebas que nuestro Código de Proce

dimientos Civiles regula específicamente y que por lo general son las utilizadas en los juicios de terminación de contrato de fincas urbanas destinadas a la habitación.

A).- CONFESION:

Se entiende por confesión la admisión tácita o expresa que una de las partes hace de hechos propios, controvertidos en juicio, reconociendo que son verdaderos y en perjuicio propios.

Los autores suelen clasificar a la confesión en dos grandes grupos:

a).- La judicial; que es aquella que se practica en juicio, ante un juez -- competente y de acuerdo con las formalidades establecidas por la ley.

b).- La extrajudicial; que es la que se hace fuera de juicio o ante un juez incompetente o que se lleve sin cumplir las formalidades procesales..

Estos tipos de confesiones pueden realizarse en forma:

a).- Expresa; la que se lleva a cabo por medio de una declaración escrita o verbal.

b).- Tácita o ficta; que es la que se deriva de la omisión de ciertos actos y que pueden ser:

1).- Cuando un litigante no asiste a la diligencia para absolver posiciones sin justa causa.

2).- Cuando asiste, pero se niega a contestar.

3).- Cuando no contesta categóricamente, sino que usa evasivas, es decir, - que no contesta afirmativamente o negativamente. Ahora bien, existen otros tipos de confesión que solamente mencionaré:

Exponcánea.- La que la parte hace de motu propio, sin que la haya pedido el juez o la contraparte.

Simple.- Es cuando el confesante acepta lisa y llanamente que los hechos -- ocurrieron precisamente en los términos en los cuales se le pregunta.

Cualificada.- Aquella que el confesante además de reconocer la veracidad de

los hechos agrega nuevas circunstancias, generalmente a su favor.

Divisible.— La que sólo se acepta en parte en perjuicio del confesante y se rechaza la parte que le favorece.

Indivisible.— La que se acepta en su totalidad, sin restar fuerza probatoria a ninguna de las partes.

Anticipada.— Es la que se hace de un hecho que la parte contraria hará valer posteriormente a la confesión.

Dentro de nuestra legislación existen ciertos requisitos para que la confesión sea válida, dichos requisitos son los siguientes:

- 1.— Que sea hecha por persona capaz de obligarse.
- 2.— Que sea hecha por pleno conocimiento de causa y sin coacción o violencia.
- 3.— Que sea de hecho propio, o en su caso del representante o del cedente.
- 4.— Que sea de hecho concerniente al litigio.
- 5.— Que se haga ante juez competente o que las partes estimen como tal.
- 6.— Que se lleve a cabo conforme a las formalidades de la ley.
- 7.— Que no sea contraria a las leyes de la naturaleza, ni a las normas jurídicas.
- 8.— Que se lleve a cabo con poder suficiente cuando no la hace la parte misma, sino su apoderado o representante legal.
- 9.— Que la confesión no esté excluida como medio de prueba en el asunto que se trate.
- 10.— Que no implique la renuncia de derechos irrenunciables.

Para que pueda tener fuerza probatoria la confesión judicial debe reunir determinadas formalidades, las cuales conciernen a su ofrecimiento, preparación y ejecución.

Ofrecimiento; La prueba confesional se puede ofrecer de dos formas:

a).- En primer lugar, este medio de prueba se puede ofrecer anexando al escrito de ofrecimiento de pruebas el pliego que contenga las posiciones. Este es el documento que se presenta generalmente en un sobre cerrado, en el cual se expresan cada una de las preguntas o "posiciones" que deberá contestar o "absolver" el confesante. Las posiciones según Becerra Bautista son: "Las preguntas -- que hace una de las partes a la otra, sobre hechos propios que sean materia del debate, formuladas en términos precisos y sin insidias, que permitan ser contestadas en sentido afirmativo o negativo". (40)

Para Fallares, las posiciones "son fórmulas autorizadas por la ley, mediante las cuales el articulante afirma la existencia de un hecho litigioso y conmina al confesante para que lo reconozca como tal". (41) Por esta razón, la fórmula tradicional de esas posiciones empieza con la frase: "Diga usted si es cierto como lo es, que : ..."

b).- También se puede ofrecer la prueba confesional, sin acompañar el pliego de posiciones; pero en este caso, si el que debe absolver las posiciones no asiste a la audiencia de pruebas no podrá ser declarado confeso, ya que esta declaración sólo procede respecto "de aquellas posiciones que con anticipación se hubieren formulado", según lo dispone el Artículo 292 del Código de Procedimientos Civiles. Esto significa que si el pliego de posiciones no se presenta antes de la audiencia y la parte citada a confesar no comparece a ella, el juez no obstante esta incomparecencia, no podrá decretar la confesión ficta.

Ahora bien, también puede presentarse el caso de que el que ofreció la prueba no acompañe el sobre cerrado que contenga las posiciones a su escrito de pruebas e inclusive no lo exhiba antes de la audiencia, si comparece el que debe absolver posiciones y al no existir éstas, puede declararse desierta la prueba por falta de interés jurídico por parte del oferente de la prueba.

El pliego de posiciones se puede presentar no sólo anexo al escrito de ofrecimiento de pruebas, si no en forma separada con tal de que sea antes de la audiencia de desahogo de pruebas.

(40) Becerra Bautista José.- El Proceso Civil en México,- Editorial Porrúa, México, 1977. Sexta Edición. p. 368-369.

(41) Fallares Eduardo.- Derecho Procesal Civil,- Editorial Porrúa, México, 1965,- p. 403.

Preparación: De acuerdo con el Artículo 309 del Código de Procedimientos -- Civiles el que deba absolver posiciones será citado personalmente, a más tardar -- el día anterior al señalado para la audiencia, bajo el apercibimiento de que si -- dejare de comparecer sin justa causa, será tenido por confeso. Se requiere pues -- primero, que el absolvente sea citado en forma personal, tal como lo indica el -- Artículo 114 fracción II, y además, que se le haga expresamente el apercibimiento -- de que en caso de que no comparezca será declarado confeso. Sin estos dos requisi -- tos no podrá producirse la confesión ficta como lo establece el Artículo 323 del -- Código de Procedimientos Civiles.

Ejecución: La prueba confesional debe realizarse por la parte absolvente -- ante al juez competente, en respuesta a las posiciones que la contraparte articu -- la.

La absolución de posiciones debe ser hecha por la parte material personal -- mente, cuando así lo exija quien las articula o cuando el apoderado ignore los he -- chos. Fuera de estos dos casos, el procurador que tenga poder con cláusula espe -- cial para este objeto, puede absolver posiciones según lo dispone el Artículo 310 -- del Código de Procedimientos Civiles.

Según lo dispone el Artículo 319 del Código de Procedimientos Civiles, an -- tes del desahogo del interrogatorio, el juez debe tomar la protesta de decir ver -- dad al absolvente y ordenar que se asienten en el acta los datos generales de -- éste.

En ningún caso se permitirá que la parte que ha de absolver posiciones esté -- asistida por su abogado, procurador, ni otra persona, ni se le dará traslado ni -- copia de las posiciones, ni término para que se aconseje; pero si el absolvente -- fuera extranjero, podrá ser asistido por un intérprete, en cuyo caso el juez lo -- nombrará, según lo establece el Artículo 315 del Código de Procedimientos Civiles.

El Artículo 317 del Código de Procedimientos Civiles señala que la parte -- que promovió la prueba puede formular, oral o directamente, posiciones al absol -- vente.

El sobre que contiene el pliego de posiciones debe ser abierto por el juez -- en la audiencia; enterado de ellas, debe calificarlas y aprobarlas si reúnen los -- requisitos que señalan los Artículos 311 y 312 del Código de Procedimientos Civi -- les.

En síntesis el Artículo 311 del Código de Procedimientos Civiles exige que las posiciones: 1).- Se refieran a los hechos que son objeto de la prueba; 2).-- Que se articulen en términos precisos y claros; 3).- Contengan cada una, un sólo hecho propio de la parte absolvente, aunque se permite que un hecho complejo, -- compuesto de dos o más hechos, pueda comprenderse en una sola posición cuando -- por la íntima relación que exista entre ellos no pueda afirmarse o negarse uno -- sin afirmarse o negar el otro; 4).- No deben ser incidiosas, entendiéndose por tales, las que se dirijan a ofuscar la inteligencia del absolvente, con el objeto de inducirlo a error, y 5).- En caso de referirse a hechos negativos que envuelvan una abstención o impliquen un hecho o consecuencia de carácter positivo, que se formulen en términos que no den lugar a respuestas confusas.

El Artículo 312 del Código de Procedimientos Civiles señala:

Artículo 312.- Las posiciones deberán concentrarse a hechos que sean objeto del debate, debiendo repelerse de oficio las que no reúnan este requisito. El juez deberá ser escrupuloso en el cumplimiento de este precepto.

Después de la calificación de las posiciones, el absolvente debe firmar el pliego en el cual aquéllas se contengan, según el Artículo 313 del Código de Procedimientos Civiles. La contestación a las posiciones debe ser categórica, o sea en sentido afirmativo o negativo, pudiendo el absolvente agregar las explicaciones que estime convenientes o las que el juez le pida. Si se niega a efectuar lo anterior, se le apercibirá de declararlo confeso de sus respuestas que no fueren categóricas o terminantes, según lo dispone el Artículo 316 del Código de Procedimientos Civiles.

Las partes pueden hacerse recíprocamente preguntas y formularse posiciones y el juez tiene la facultad de asentar el resultado o bien las contestaciones -- conteniendo las preguntas, según lo establece el Artículo 389 del Código de Procedimientos Civiles. Las declaraciones de las partes deben hacerse constar en el acta que se levante de la audiencia de pruebas y alegatos, conforme a lo establecido por los Artículos 319 y 367 del Código de Procedimientos Civiles. La prueba confesional puede practicarse fuera del local del juzgado en caso de enfermedad, comprobada legalmente, del que deba declarar. En este supuesto, el juez y el secretario de acuerdos deben trasladarse al domicilio donde se encuentre el absolvente, para la ejecución de esta prueba, según lo establece el Artículo 321 del Código de Procedimientos Civiles.

De acuerdo con el Artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles, señala en cuanto al valor de las pruebas lo siguiente:

Artículo 402.- Los medios de prueba aportados y admitidos, serán valuosos en su conjunto por el juzgador, atendiendo a las reglas de la lógica y de la experiencia. En todo caso el tribunal deberá exponer cuidadosamente los fundamentos de la valoración jurídica realizada y de su decisión.

B).- LA PRUEBA DOCUMENTAL:

Nuestro Código de Procedimientos Civiles, regula bajo el epígrafe "de la prueba instrumental", la prueba documental.

Este medio de prueba es el que mayor desarrollo ha tenido en el proceso civil por eso, Alsina ha expresado que el antiguo adagio forense "Testigos vencen-escritos", ha sido sustituido por el de "escritos vencen testigos". (42)

La propia concepción del documento también ha sufrido una evolución que va de la concepción estructural, que consideraba que el documento era únicamente lo escrito, a la concepción funcional, la cual estima como documento todo aquello que tenga como función representar una idea o un hecho. En este sentido, Alsina escribe que "por documento se entiende la presentación objetiva de un pensamiento, la que puede ser material o literal". (43)

Las raíces etimológicas de la palabra documento, dan a este vocablo el siguiente significado:

1.- Todo aquello que enseña algo. En realidad, el documento consiste en cualquier cosa que tenga algo escrito con sentido inteligible, aunque para precisar el sentido, sea necesario acudir a la prueba de peritos traductores.

2.- Algunos juriconsultos, consideran como prueba documental las fotografías, las radiografías, las películas de cine, etc. Pruebas que dentro de nuestra Legislación no están reguladas como documentales, en virtud de que nuestro Código de Procedimientos Civiles tiene un capítulo expreso para este tipo de pruebas, que tienen carácter científico.

(42) Alsina Hugo.- Tratado Teórico de Derecho Procesal Civil Comercial, Ediar Editores, Buenos Aires, 1961, T. III, p. 377.

(43) Alsina Hugo.- Tratado Teórico de Derecho Procesal Civil Comercial, Ediar Editores, Buenos Aires, 1961, T. III, p. 377.

Clasificación de documentos.- Pueden clasificarse en los siguientes grupos: **solemnes, públicos, auténticos, privados, declarativos, informativos, anónimos, - nominales, autógrafos, heterógrafos, originales, copias y documentos en blanco.**

a).- Documento Solemne.- Es aquél que sólo es jurídicamente eficaz y válido si se otorga con determinados requisitos de forma que la ley establece.

b).- Los documentos simples, son los contrarios a los anteriores, y para -- ser válidos no necesitan estar requisitados en determinada forma.

c).- Documento público.- Es el expedido por un funcionario público, en ejer-- cicio de sus funciones, dentro de las facultades que otorga la ley al funcionario y con los requisitos formales que la misma requiera. Entre los documentos públi-- cos tienen gran importancia los expedidos o autorizados por funcionarios que go-- zan de fé pública, tales como las escrituras públicas, las actas del Registro Ci-- vil, las actuaciones judiciales, etc. Los documentos expedidos por funcionarios - que no tienen fé pública, no poseen la misma fuerza probatoria que los expedidos-- por los funcionarios con fé pública.

d).- Documento privado.- Son aquéllos que proceden de particulares que no - ejercen función pública o de un funcionario cuando lo expide fuera de sus funcio-- nes. Los documentos privados se subdividen a su vez, según el Código de Procedi-- mientos Cíviles, en dos categorías, los que dimanen de las partes que figuran en-- un proceso, y los que proceden de terceros que no intervienen en el juicio. A es-- tos últimos se les llama documentos simples, y asimila su fuerza probatoria a la-- testimonial, mientras que a los privados propiamente dichos, les dá fuerza la con-- fesión judicial.

e).- Documentos auténticos.- Antes de definir lo que son los documentos au-- ténticos es necesario conocer las significaciones que tiene la palabra auténtico.

Auténticos son los documentos que no dejan lugar a duda en cuanto a la ver-- dad de su contenido: El que está autorizado o legalizado; el que hace prueba por-- sí mismo; el que procede de la persona que en el documento aparece como autor; Co-- munmente se identifican el documento auténtico y el público, pero esto es un - -- error porque hay documentos privados que son auténticos en el sentido de que va-- len por sí mismos sin necesidad de que sean autenticados, o de que sean debida-- mente legalizados. Puedo citar como ejemplo de lo manifestado anteriormente el -- contrato de arrendamiento, que es el que motiva el procedimiento que se analiza - en el presente trabajo.

En mi opinión lo que caracteriza al documento auténtico es que haga prueba por sí mismo, es decir que sea fehaciente sin necesidad de ninguna otra prueba - que lo complete.

f).- Documento Nominado.- Es el documento en el que consta quien es su autor.

g).- Documento Anónimo.- Es el documento en el cual no consta quien es su autor.

h).- Documento Autógrafo.- Es el documento que está hecho o firmado por el autor del mismo documento.

i).- Documento Heterógrafo.- El que no está hecho o firmado por el autor - del mismo documento.

j).- Documento Original.- Es el primer documento que se hace respecto del acto jurídico, que se hace constar en el documento. A sus reproducciones se les llama copias.

k).- Documentos Declarativos.- Son aquellos que contienen una declaración de voluntad o de ciencia, y se subdividen en los siguientes grupos:

1.- Constitutivos que son los que tienen por objeto crear una relación jurídica.

2.- Narrativos, que son aquellos por medio de los cuales se da testimonio de un hecho, o de varios hechos.

l).- Documentos en Blanco.- Es aquel que sólo contiene la firma de su autor y carece de texto, sea parcial o totalmente, pero que se entrega a una persona para que lo complete integrándolo con el texto respectivo.

Por autor de un documento se entienda a la persona que lo expide, o por cuya orden o ruego se expide.

Realizada la clasificación anterior estableceré cuáles son las pruebas documentales públicas y privadas que regulan nuestro Código de Procedimientos Civiles.

Pruebas Documentales Públicas:

Artículo 327.- Son documentos públicos:

I).- Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas;

II).- Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargo público en lo que se refiera al ejercicio de sus funciones;

III).- Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los archivos públicos, o los dependientes del Gobierno Federal de los Estados, de los Ayuntamientos o del Distrito Federal.

IV).- Las certificaciones de las actas del estado civil expedidas por los jueces del Registro Civil respecto a constancias existentes en los libros correspondientes;

V).- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidas por funcionarios a quienes compete;

VI).- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieren a actos pasados antes del establecimiento del Registro Civil, siempre que fueran cotejadas por notario público o quien haga sus veces -- con arreglo a derecho;

VII).- Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociaciones, universidades, siempre que estuvieren aprobados por el Gobierno general o de los Estados y las copias certificadas que de ellos se expidieren;

VIII).- Las actuaciones judiciales de toda especie;

IX).- Las certificaciones que expidieren las bolsas mercantiles o mineras -- autorizadas por la ley y las expedidas por corredores titulados con arreglo al Código de Comercio;

X).- Los demás a los que se les reconozca ese carácter por la ley.

Pruebas Documentales Privadas:

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

Ofrecimiento: Los documentos que no hayan sido acompañados a la demanda o a la contestación de la misma, deben presentarse con el escrito de ofrecimiento de pruebas. En los juicios de terminación de contrato existe la condición sine qua non, se daría curso a las demandas y es la de exhibir el contrato de arrendamiento con el escrito inicial de demanda, conforme a lo que establece el Artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles.

El Artículo 294 del Código de Procedimientos Civiles señala que los documentos deberán ser presentados al ofrecer la prueba documental.

Después del período señalado inicialmente, sólo serán admisibles: 1).- Los documentos que hayan sido pedidos con anterioridad y no hayan sido remitidos al juzgado sino hasta después; 2).- Los documentos justificativos de hechos ocurridos con posterioridad y 3).- Aquéllos cuya existencia hubiera sido ignorada hasta entonces por el que los presente, aseverándolo así bajo protesta de decir verdad.

El Artículo 100 del Código de Procedimientos Civiles establece que todo documento que se presente después del período de ofrecimiento de pruebas, debe notificarse a la otra parte y concedérsele un plazo de tres días para que "manifieste lo que a su derecho convenga".

El Artículo 101 del Código de Procedimientos Civiles señala que cuando la impugnación del documento nuevo se refiera a su admisión por no hallarse en ninguno de los casos que establece el Artículo 98 del Código de Procedimientos Civiles que son los siguientes: 1).- Ser de fecha posterior a los escritos de demanda y contestación; 2).- Los anteriores respecto de los cuales, protestando - decir verdad, asevere la parte que los presente no haber tenido antes conocimiento de su existencia; 3).- Los que no haya sido posible adquirir con anterioridad por causas que no sean imputables a la parte interesada, el juez reservará para la definitiva la resolución de lo que estime procedente. En todo caso, el último momento para la presentación de documentos por las partes, es el de la iniciación de pruebas y alegatos, según lo establece el Artículo 99 del Código de Procedimientos Civiles.

La ejecución de esta prueba se consuma con su sola presentación. Aunque - en la audiencia de pruebas y alegatos las partes pueden explicar al juez los documentos en que fundan sus pretensiones y el juez puede interrogarlas sobre el contenido de aquéllos, como no se requiere hacer constar en el acta estas expli

caciones ni las preguntas de hecho en la práctica procesal los documentos se "de-sahogan por su propia naturaleza" es decir, con su sola presentación.

Impugnación de los Documentos:

Los documentos presentados por las partes pueden ser impugnados por las - partes según lo establece el Artículo 340 del Código de Procedimientos Civiles - que dice:

Artículo 340.- Las partes sólo podrán objetar los documentos dentro de los tres días siguientes a la apertura del término de prueba, tratándose de los presentados hasta entonces. Los exhibidos con posterioridad podrán ser objetados en igual término contado desde la notificación del auto que ordene su recepción.

Como ha quedado establecido con el artículo antes citado, los documentos -- públicos o privados pueden ser impugnados por inexactitud o falsedad. Los efectos son distintos en cada caso, ya que mientras unos son en relación a la carga de la prueba los otros al valor probatorio.

Puede impugnarse la autenticidad o exactitud de los documentos públicos. En este caso hay que decretar el cotejo con los protocolos y archivos, el cual se debe practicar por el secretario, en el archivo o local donde se halle la matriz en presencia de las partes, si concurrieren, para lo cual debe señalarse previamente el día y la hora, según lo establece el Artículo 333 del Código de Procedimientos Civiles. En caso de documentos públicos sin matriz, se puede pedir el cotejo de - firmas o letras, a través de un dictámen pericial, según lo dispone el Artículo - 341 del Código de Procedimientos Civiles.

La carga de la prueba de la inexactitud o falsedad del documento público - corresponde al impugnador, pues aunque la impugnación constituye una negación, -- ésta se refiere a la presunción de exactitud y autenticidad que los documentos -- públicos tienen.

La parte que afirme que un documento público es falso, debe indicar específicamente los motivos de su afirmación, las pruebas con las que pretenda probarla cuando se impugne la autenticidad de un documento sin matriz, debe señalar los documentos indubitables para el cotejo y promover la prueba pericial, según lo establece el Artículo 386 del Código de Procedimientos Civiles.

La situación es distinta tratándose de documentos privados. Como estos tie-

nen valor probatorio sólo cuando son reconocidos expresa o tácitamente, en caso - de ser objetados por la parte contraria, a la parte oferente corresponderá la carga de probar su autenticidad; a través de un dictámen pericial, según lo disponen los Artículos 341, 342, 343 y 344 del Código de Procedimientos Civiles.

Por último, el juez del arrendamiento inmobiliario, al resolver la impugnación de los documentos públicos o privados, si es que llegara a presentarse dentro del juicio, sólo debe decidir acerca de la fuerza probatoria del documento impugnado "sin que pueda hacer declaración alguna general que afecte al instrumento y sin perjuicio del procedimiento penal a que hubiere lugar", según lo establece el Artículo 386, Tercer Párrafo del Código de Procedimientos Civiles.

El juez de arrendamiento inmobiliario no puede resolver acerca de la falsedad general del documento, sino únicamente sobre su fuerza probatoria en relación a los hechos discutidos en el juicio. De la falsedad general del documento, si puede resolver un juez penal, pues aquélla constituye un delito; pero para esto, será necesario un proceso penal previo.

Para concluir quiero mencionar lo que establece el Artículo 403 del Código de Procedimientos Civiles, en cuanto a la valoración de los documentos y señala - que "tendrán valor probatorio pleno y por lo tanto no se perjudicarán en cuanto a su validez por las excepciones que se aleguen para destruir la pretensión que en ellos se funde.

C).- LA PRUEBA PERICIAL:

El dictámen pericial es el medio de prueba practicado por los peritos. Estos para Becerra Bautista "son las personas que auxilian al juez con sus conocimientos científicos, artísticos o técnicos en la investigación de los hechos convertidos". (44)

La preparación del juzgador, el cual sólo es o debe ser un perito en Derecho no puede alcanzar todos los ámbitos del conocimiento científico y de la técnica, sin embargo, en ocasiones el juzgador debe resolver conflictos que presentan - aspectos complejos, los cuales requieren de esos conocimientos. En estos casos es cuando el juzgador debe ser auxiliado por los peritos.

(44) Becerra Bautista José.- El Proceso Civil en México. Editorial Porrúa, México 1977, Sexta Edición, P. 123.

De acuerdo con el Artículo 293 del Código de Procedimientos Civiles, la -- prueba "pericial" procede cuando sean necesarios conocimientos en alguna ciencia-- arte o industria o la mande la ley. Se ofrecerá expresando los puntos sobre los -- cuales versará, sin lo cual no será admitida y si se quiere, las cuestiones que -- deban resolver los "peritos". Esta prueba debe ofrecerse señalando también el nom-- bre y domicilio del perito según lo dispone el Artículo 291 del Código de Procedi-- mientos Civiles. Ahora bien, para los juicios de Terminación de Contrato según lo dispone el Artículo 347 del Ordenamiento antes citado, señala que las partes de-- ben presentar a sus peritos, para la aceptación y protesta del cargo, salvo que -- el perito sea de los que nombre el juez conforme al Artículo 348 del Código de -- Procedimientos Civiles, en cuyo caso deberá ser notificado por el Tribunal, en es-- te artículo se señalan las causas, cuando el juez debe nombrar a los peritos, sin perjuicio del tercero en discordia que regula el Artículo 347.

Artículo 348.- El juez nombrará los peritos que correspondan a cada parte -- en los siguientes casos:

I.- Si alguno de los litigantes dejare de hacer el nombramiento en el térmi-- no señalado en el artículo anterior;

II.- Cuando el designado por las partes no se presente a aceptar el cargo-- dentro de las cuarenta y ocho horas que siguen a la notificación a las partes -- del auto que tenga por admitida la prueba;

III.- Cuando habiendo aceptado no rindiere su dictámen en la audiencia; y --

IV.- Cuando el que fué nombrado y aceptó el cargo lo renunciara después.

Según De Pina y Castillo Larrañaga, los peritos pueden ser titulados o -- -- prácticos, si han recibido título profesional o sólo se han capacitado en el -- -- ejercicio mismo de un oficio o arte. (45)

Los peritos deben tener título si su profesión está legalmente reglamenta-- mentada. Pueden ser sólo prácticos o "personas entendidas" cuando la profesión no está reglamentada legalmente o estándolo, no haya peritos en el lugar, según el -- Artículo 346 del Código de Procedimientos Civiles.

(45) De Pina y Castillo Larrañaga.- Instituciones de Derecho Procesal Civil, Méxi-- co, Edit. Porrúa, 1966, 7a. Edición. Pág. 280

El Código de Procedimientos Civiles, en su Artículo 347 señala también quedada parte dentro del término de tres días debe nombrar un perito, a no ser que se pusieran de acuerdo en el nombramiento de uno sólo. En caso de divergencia entra los peritos nombrados por las partes, el juez debe designar otro perito tercero en discordia.

Nuestro Código Adjetivo Civil, no es preciso en cuanto al plazo en que las partes deben nombrar sus respectivos peritos. Por una parte los Artículos 290, -- 291, 293, establecen que cada parte deberá al ofrecer sus pruebas dentro del plazo de diez días, que se debe señalar el nombre y domicilio de los peritos y expresar los puntos sobre los cuales versará el dictámen. Por otra parte, el Artículo 347 del Ordenamiento Legal antes citado en su primera parte, señala que las partes deben nombrar sus peritos "dentro del tercer día", no indicando a partir de cuando se cuenta dicho tercer día, además de que podría crear confusión con el Artículo 290, que señala que el término para ofrecer pruebas es de diez días.

Propongo que el Artículo 347 en su primera parte se reforme y quede de la siguiente forma:

Artículo 347.- Cada parte, dentro del tercer día a que surta sus efectos el auto que admite la prueba pericial ofrecida por su contraparte, deberá designar su perito, a no ser que se pusieran de acuerdo en el nombramiento de uno sólo. El tercero en discordia será nombrado por el juez.

Las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos para la aceptación del cargo, salvo que el perito sea de los que nombre el juez conforme al Artículo 348, en cuyo caso deberá ser notificado por el Tribunal.

La reforma que propongo anteriormente, se funda en que dentro del término para ofrecer pruebas, sólo una de las partes pudo haber ofrecido la prueba pericial, y la otra no, por considerarla innecesaria. Es por ese motivo que dicho precepto debe establecer un término preciso para que la parte que no ofreció la prueba pericial pueda ofrecerla. Considero que podría ser a partir de que surta efectos el auto que admite la prueba pericial de su contraparte, logrando así, no dejar en estado de indefensión a alguna de las partes. Ahora bien, si dentro de ese término la parte que debe ofrecer su perito no lo efectúa, el juez lo nombrará en su rebeldía.

El Artículo 351 del Código de Procedimientos Civiles establece que el perito que nombre el juez puede ser recusado por las partes, si reúne alguna de las siguientes causas: A).- Consanguinidad dentro del cuarto grado, B).- Interés directo o indirecto en el pleito, C).- Ser socio, inquilino, arrendador o amigo íntimo de alguna de las partes.

En la doctrina procesal se discutió durante algún tiempo, si el dictámen pericial debía ser o no vinculativo para el juez; si el juez debía quedar obligado a conceder plena fuerza probatoria al dictámen pericial en el caso de que reuniera determinados requisitos legales, o si por el contrario, el juez debía estar autorizado para apreciar libre y razonadamente dicho medio de prueba. (46)

Acorde con esta última tendencia el Artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles, establece que las pruebas entre ellas incluimos a la pericial, serán valoradas en su conjunto por el juzgador, atendiendo las reglas de la lógica y de la experiencia.

La H. Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, señala que el dictámen de peritos debe ser valorizado "según el prudente arbitrio del juez" y ese arbitrio, "no es absoluto, sino restringido por determinadas reglas basadas en la lógica, de las cuales el juez no debe separarse, pues al hacerlo su apreciación aunque no infrinja directamente la ley, si viola los principios lógicos en que descansa y dicha violación puede dar materia al exámen constitucional". (47)

La Tercera Sala, también ha considerado que la prueba pericial tiene un carácter "colegiado" y por tanto, sólo tiene fuerza probatoria cuando dictamina los peritos de cada una de las partes, y en su caso el tercero en discordia, careciendo de valor probatorio el dictámen de un sólo perito que no fué designado de común acuerdo. (48)

D).- PRUEBA DE INSPECCION JUDICIAL.

Esta prueba tiene además de este nombre el de Inspección Ocular, también se

- (46) Dentti Vitorio.- "Cientificidad de la Prueba y libre Valoración del Juez".- en Estudios de Derecho Probatorio, Trad. de Santiago Sentis Melendo y Tomás - A. Banzhaf. Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1974, pág. 306
- (47) Apéndice al Seminario Judicial de la Federación 1917-1975, México, 1975, 4a. parte, Tesis 298, p.p. 875-876
- (48) Idem, Tesis 293, pág. 863.

le puede designar con el nombre de Reconocimiento Judicial.

Bacerra Bautista define este medio de prueba como "el exámen sensorial" directo realizado por el juez, en personas u objetos relacionados con la controversia. (49)

Quiero hacer notar, que desde mi punto de vista el término de Inspección - - Ocular, es inadecuado, ya que el exámen al ser sensorial, realizado por el juez en personas u objetos, puede hacerse también a través de los otros sentidos, como el olfato, el oído, el tacto, etc.

La Inspección Judicial es una prueba directa, porque coloca al juez de manera inmediata frente a los hechos a probar. Algunos autores por esa causa niegan el carácter de medio de prueba, por no ser un objeto o conducta que funcione como intermediario entre el hecho que se va a probar y el juez. Creo que sí debe considerarse como un medio de prueba, en virtud de que sí constituya un instrumento legal para lograr el cercioramiento del juzgador sobre hechos objeto de la prueba.

El Artículo 354 del Código de Procedimientos Civiles establece que la Inspección o Reconocimiento Judicial se debe aplicar siempre previa citación de las partes, fijándose día, hora y lugar. A la diligencia pueden concurrir las partes, sus representantes o abogados, testigos de identidad o peritos que fueren necesarios.

Asimismo el Artículo 355 del Código de Procedimientos Civiles señala que del reconocimiento, se levantará acta, que firmarán los que a él concurren, asentándose los puntos que lo provocaron, las observaciones, declaraciones de peritos y todo lo necesario para esclarecer la verdad.

Por último, el Artículo 297 del Código de Procedimientos Civiles dice que al solicitarse la inspección judicial se determinarán los puntos sobre los que deba - de versar.

De acuerdo con el Artículo 402 del Ordenamiento antes citado, la prueba pericial será valorada por el juez en conjunto, atendiendo las reglas de la lógica y - de la experiencia.

(49) Bacerra Bautista José.- El Proceso Civil en México, Edit. Porrúa, México, - - 1977, 6a. Edición. pág. 129

E).- LA PRUEBA TESTIMONIAL.

Testigo es toda persona que tiene conocimiento de los hechos litigiosos. La prueba Testimonial tuvo mucha importancia en el pasado, cuando la mayoría de las personas no sabían leer, escribir, ni la prueba documental estaba tan extendida como ahora, ya que entonces no existían ni la imprenta, ni todos los procedimientos de producción documental. Bentham llegó a decir: "Los testigos son los ojos y oídos de la justicia". (50)

Esa importancia ha desaparecido, no sólo por la preponderancia que los documentos tienen en la vida moderna, sino también porque la práctica ha demostrado el poco valor de las declaraciones de los testigos, ya que en la actualidad el mayor número de ellas son falsas, es decir de personas que a petición de alguna de las partes se prestan a rendir su declaración y normalmente la hacen a conveniencia de la parte que los presenta. También con facilidad el testigo tiene por cierto lo que no existe, porque influyen en sus apreciaciones personales factores de toda índole, como la ignorancia, la simpatía, la antipatía, los prejuicios, la poca agudeza de sus sentidos corporales, el fanatismo, etc.

En términos generales, el testimonio es la declaración procesal de un tercero ajeno a la controversia, acerca de hechos que a esta concierne. Davis Echandía lo define como "un medio de prueba consistente en la declaración representativa -- que una persona, la cual no es parte en el proceso que se aduce, hace a un juez -- con fines procesales, sobre lo que sabe, respecto a un hecho de cualquier naturaleza". (51)

Para el maestro Eduardo Pallares existen diversas clases de testigos y al respecto dice que: Los testigos pueden dividirse en dos grandes grupos, los llamados instrumentales y los que declaran en el juicio para dar origen a un medio de prueba y que son los llamados testigos judiciales.

De los primeros, hay que decir que la ley exige para la validez e incluso -- la existencia de un acto jurídico que se lleve a efecto ante la presencia de determinado número de testigos, a fin de dar al acto autenticidad. Por ejemplo; los testigos que intervienen en la celebración de un matrimonio, en las actas del es-

(50) Davis Echandía Hernando.- Teoría General de la Prueba Judicial, T. I. Edit.- P. D. Zavallia, 1972, Pág. 23

(51) Idem, pág. 33

tado civil, en los testamentos, etc. En estos casos, su presencia y su firma son elementos constitutivos del acto jurídico que se celebra. Por tal razón se llaman instrumentales. De este requisito se ocupa la Ley Sustantiva y no la Procesal.

Los testigos judiciales, han sido a su vez clasificados de la siguiente manera:

a).- Testigos abonados: Son los que no tienen tacha legal alguna y también aquellos que no pueden ratificar su dicho por estar ausentes o estar muertos, son sin embargo considerados fidedignos y veraces, mediante la justificación que se hace de su veracidad e idoneidad.

b).- Testigos de ofensas: Es el que no conoce el hecho sobre el cual declara por haberlo presenciado, sino que sabe de él porque otras personas le han informado a su respecto.

c).- Testigo ocular: Es el que tiene un conocimiento directo del hecho litigioso.

d).- Llámense testigos mudos por extensión del lenguaje, a las cosas materiales e inanimadas que sirven para inferir de ellas la existencia del hecho a probar. Este miembro de la clasificación existe sobre todo en las causas penales. Se dice, por ejemplo, que un cuchillo ensangrentado o un revólver que se halla en poder del supuesto delincuente o en su domicilio, son testigos mudos que declaran contra él.

e).- Testigos singulares: Son aquellos que difieren en sus declaraciones, "sea en el hecho, en la persona, en el lugar, tiempo o circunstancias esenciales" Hay distintas clases de singularidad, la obstativa o adversativa que consiste en que las declaraciones son contrarias respecto de un mismo hecho o en la substancia de lo declarado. Por ejemplo, un testigo afirma que el contrato en litigio se celebró en la ciudad de México y otro que en Toluca. Las declaraciones por ser de tal manera opuestas, carecen de valor probatorio. La singularidad es acumulativa o adinculativa cuando los testigos declaran sobre hechos diversos, pero que lajos de excluirse se complementan. Por ejemplo, un testigo afirma que la mujer casada a quien se le imputa haber cometido adulterio y por esa causa se le demanda el divorcio, dice que la vió salir de su casa con su cómplice a las diez de la mañana y otro testigo sostiene que a las once del mismo día los encontró en un ho--

tel. La última especie de singularidad es la diversificativa y existe cuando los testigos declaran sobre hechos diversos que ni se excluyen los unos a los otros - ni se complementan.

f).- Testigo necesario: Es aquél que siendo inhábil para declarar como testigo, la ley lo admite en las causas de delitos graves, de tal manera que el legislador incurria en el error de servirse de su testimonio en los juicios donde se imponía la pena de muerte y en cambio le negaba todo valor en los demás juicios.

g).- Testigos de apremio: Llámese así al testigo que se negaba a comparecer y se le obligaba a hacerlo por medio de la policía.

h).- Testigo Mayor de toda excepción: Es el testigo libre de toda tacha. -- (52)

En términos generales Alcalá-Zamora, clasifica a los testigos según los siguientes criterios: 1).- Por razón del nexo con el hecho y 2).- por la función -- que desempeña. (53)

De acuerdo con el primer criterio, el testigo puede ser directo, también -- llamado de presencia, de vista o de visu, cuando ha tenido conocimiento inmediato del hecho; o bien, indirecto, de referencia, de oídas o de auditu, si su conocimiento del hecho proviene de informaciones proporcionadas por otras personas.

Ahora bien, por la función que desempeñan los testigos pueden ser narradores, cuando comparecen a declarar un juicio sobre hechos controvertidos; los testigos describen o narran los hechos sobre los que son interrogados. Son instrumentos cuando su presencia es exigida para la validez de un determinado acto jurídico. Los testigos que interesan al proceso son los primeros, es decir, los narradores. Son ellos quienes producen la prueba testimonial.

Además por el contenido de su declaración, los testigos pueden ser contradictorios (o discordantes) o contestes (o concordantes) según haya o no discrepan

(52) Pallares Eduardo.- Derecho Procesal Civil. Edit. Porrúa. 9a. Edición, México 1981, Pág. 405-406

(53) Alcalá-Zamora y Castillo, Niceto y Ricardo Lavane.- Derecho Procesal Penal.- T. III, Buenos Aires, Editorial G. Kraft, 1945. pág. 20

cia en su declaración.

La Tercera Sala de la H. Suprema Corte de Justicia ha considerado que "la perfección en las declaraciones engendra sospecha sobre la sinceridad de los testigos, por lo cual no puede estimarse contraria a las reglas de la lógica, la apreciación del jugador que ante las respuestas de los testigos en los mismos términos y hasta con idénticas palabras, deduzca que han sido aleccionados previamente". (54)

Ofrecimiento.

El ofrecimiento de esta prueba debe hacerse indicando el nombre y domicilio de los testigos según lo dispone el Artículo 291 del Código de Procedimientos Civiles. Ahora bien, para los juicios de terminación de contrato de fincas urbanas destinadas a la habitación, y en general para todos los juicios, las partes tendrán la obligación de presentar a sus propios testigos, para cuyo efecto se les entregarán las cédulas de notificación. Sin embargo cuando realmente estuvieran imposibilitadas para hacerlo, lo manifestarán así bajo protesta de decir verdad y pedirán se les cite.

El juez ordenará la citación con apercibimiento de arresto por quince días o multa equivalente hasta 15 días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, que aplicará al testigo que no comparezca sin causa justificada o se niegue a declarar.

En caso de que el señalamiento de domicilio del algún testigo resulta inexacto o que se solicitó su citación con el propósito de retardar el procedimiento, se impondrá al promovente una multa equivalente a 30 días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal en el momento de imponerse la misma, sin perjuicio de que se denuncie la falsedad en que hubiere incurrido, debiendo declararse desierta la prueba testimonial. Artículo 357 del Código de Procedimientos Civiles.

A las personas de más de sesenta años y a los enfermos podrá el juez según las circunstancias recibirles la declaración en sus casas, en presencia de la concurrida, si asistiere, según lo dispone el Artículo 348 del Código de Procedimientos Civiles.

(54) Apéndice al Semanario Judicial de la Federación 1917-1975, México 1975, 4a. parte. pág. 868-869.

De manera similar a como ocurre con la confesión, al Presidente de la República, a los Secretarios de Estado, Senadores, Diputados, Magistrados, Jueces, Generales con mando y a las primeras Autoridades Políticas del Distrito Federal se pide su declaración por oficio, y en esta forma la rendirán. En casos urgentes podrán rendir declaración personalmente, según lo dispona el Artículo 359 del Código de Procedimientos Civiles.

El Artículo 363 del Código de Procedimientos Civiles establece que el exámen del testigo empieza por la protesta de decir verdad, la advertencia sobre las penas al falso testimonio y la expresión de los datos de indentificación del testigo y de sus circunstancias personales en relación con las partes o el conflicto.

La protesta y el exámen de los testigos se hará en presencia de las partes que concurren, interrogará el promovente de la prueba, y a continuación los de más litigantes, según el Artículo 361 del Código de Procedimientos Civiles.

A continuación se procede a la formulación de las preguntas por las partes que deben ser verbales, directas y deberán tener relación directa con los puntos controvertidos y no serán contrarias al derecho o a la moral. No es necesario presentar interrogatorios escritos. Las preguntas deben estar concebidas en términos claros y precisos, procurando que en cada una sólo se comprenda sólo un hecho. - El juez debe cuidar que se cumplan estas condiciones impidiendo preguntas que las contraríen. Contra la desestimación de preguntas sólo cabe la apelación en el efecto devolutivo. Artículo 360 del Código de Procedimientos Civiles.

Los testigos serán examinados separada y sucesivamente, sin que unos puedan presenciar las declaraciones de los otros. A este efecto, el juez fijará un sólo día para que se presenten los testigos que deban declarar y designará el lugar en que deben permanecer hasta la conclusión de la diligencia, salvo lo dispuesto por los Artículos 358 a 360 del Código de Procedimientos Civiles. Si no fuere posible terminar el exámen de los testigos en un sólo día la diligencia se suspenderá para continuarla al día siguiente. Artículo 364 del Código de Procedimientos Civiles.

Cuando el testigo que tiene que deponer resida fuera del Distrito Federal, deberá el promovente, al ofrecer la prueba, presentar sus interrogatorios con las copias respectivas para las otras partes, para que dentro de tres días puedan pre

sentar sus interrogatorios de preguntas. Para el exámen de estos testigos se librará exhorto en que se incluirán en sobre cerrado las preguntas y repreguntas. - Artículo 362 del Código de Procedimientos Civiles.

Quiero establecer que para que pueda recibirse la prueba testimonial a que se refiere el artículo anterior debe solicitarse el término extraordinario de prueba, que puede ser de sesenta y noventa días respectivamente, siempre que se llenen los siguientes requisitos: 1).- Que se solicite durante el ofrecimiento de pruebas; 2).- Que se indiquen los nombres y residencia de los testigos que hayan de ser examinados cuando la prueba sea testifical; 3).- Que designe en caso de ser prueba instrumental, los archivos públicos o particulares donde se hallen los documentos que han de testimoniarse o presentarse originales. El juez al calificar la admisibilidad de las pruebas, determinará el monto de la cantidad que el promovente deposite como multa, en caso de no rendirse la prueba. Sin este depósito no se hará el señalamiento para la recepción de la prueba. Artículo 300 del Código de Procedimientos Civiles.

El Artículo 301 del Código de Procedimientos Civiles señala que al litigante que se le hubiera concedido la ampliación a que se refiere el artículo anterior se le entregarán los exhortos para su diligenciación y si no rindiere las pruebas que hubiere propuesto, sin justificar que para ello tuvo impedimento bastante, se le impondrá una multa que fijará el juez hasta por los montos que señala la fracción II del Artículo 62 de este mismo Ordenamiento, (dicha multa consi-gte al equivalente como máximo de ciento veinte días el salario mínimo en los Juz-gados de Arrendamiento Inmobiliario), incluyendo la anotación en el Registro Judi-cial a que se refiere el Artículo 61; asimismo se le condenará a pagar indemniza-ción de daños y perjuicios en beneficio de su contraparte, d~~ij~~ándose además de re-cibir la prueba.

El Artículo 298 del Código de Procedimientos Civiles señala en la parte con-duciente que el juez puede limitar el número de testigos prudencialmente.

Cuando el testigo deje de contestar a algún punto o haya incurrido en con-tradicción o se haya expresado con ambigüedad, pueden las partes llamar la aten-ción del juez para que éste, si lo estima conveniente, exija al testigo las acla-raciones oportunas. Artículo 365 del Código de Procedimientos Civiles.

El tribunal tendrá la más amplia facultad para hacer a los testigos y a las partes las preguntas que estime conducentes a la investigación de la verdad respecto a los puntos controvertidos. Artículo 366 del Código de Procedimientos Civiles.

Si el testigo no sabe el idioma, rendirá su declaración por medio de intérprete, que será nombrado por el juez. Si el testigo lo pidiera, además de asentarse su declaración en castellano, podrá escribirse en su propio idioma por él o por su intérprete. Artículo 367 del Código de Procedimientos Civiles.

Las respuestas del testigo se harán constar en autos en forma que al mismo tiempo se comprenda el sentido o términos de la pregunta formulada. Salvo en casos excepcionales, a juicio del juez, en que permitirá que se escriba textualmente la pregunta y a continuación la respuesta. Artículo 368 del Código de Procedimientos Civiles.

Los testigos están obligados a dar la razón de su dicho y el juez deberá exigirlos en todo caso. Artículo 369 del Código de Procedimientos Civiles.

La declaración una vez firmada no puede variarse ni en la substancia ni en la redacción. Artículo 370 del Código de Procedimientos Civiles.

En el acto del exámen de un testigo o dentro de los tres días siguientes, pueden las partes atacar el dicho de aquél por cualquier circunstancia que en su concepto afecta su credibilidad, cuando esa circunstancia no haya sido ya expresada en sus declaraciones. La petición de tachas se substanciará incidentalmente y su resolución se reservará para definitiva, debiendo suspenderse mientras tanto el pronunciamiento de ésta. Artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles.

No es admisible la prueba testimonial para tachar a los testigos que hayan declarado en el incidente de tachas. Artículo 372 del Código de Procedimientos Civiles.

Nuestro Código de Procedimientos Civiles en su Artículo 288 señala que existen tres personas que no están obligadas a declarar como testigos y son: Ascendientes, descendientes, cónyuge y personas que deban guardar secreto profesional (médicos, abogados, contadores, sacerdotes, etc.), en los casos en que se trata de probar -

contra la parte con la que están relacionados. Hay que observar: Primera: Que el vínculo de la adopción ha de incluirse en el concepto de parentesco en línea recta; Segunda: Que los abogados y profesionales, en general están obligados a guardar el secreto profesional, no están exentos a declarar incluso contra la parte con la que están relacionados, cuando los hechos litigiosos los hayan conocido fuera de dicho secreto; Tercera: No hay que confundir la falta de obligación que la ley declara en este caso, con la prohibición de que depongan voluntariamente en el juicio. No pueden ser obligadas esas personas, pero sí cabe recibir su declaración si para ello se muestran deseosos de hacerlo.

Incidente de Tachas:

Se entienden por tachas los hechos y circunstancias que concurren, ya sea en las personas de los testigos o en sus declaraciones, y por las cuales éstas últimas pierden eficacia probatoria. Están sujetas a los siguientes principios:

1).- No pueden ser determinadas a priori porque son muy numerosas y es imposible agotar los hechos y circunstancias que las constituyen en una enunciación determinativa;

2).- Por regla general, las principales de ellas en lo que respecta a las personas de los testigos, son las mismas que en leyes anteriores al Código vigente, se consideraron como causas que hacían al testigo inhabil para declarar, la minoridad, el vicio de la embriaguez, el haber sido condenado por el delito de falsedad, el parentesco próximo con alguno de los litigantes, el vicio del juego, etcétera.

3).- Tanto el actor como el demandado tienen la facultad de tachar a los testigos ya sea en lo relativo a su persona, como al contenido de sus declaraciones;

4).- Las tachas en éstas últimas consisten en que sean contradictorias o contrarias entre sí o en lo relativo a las declaraciones de otros testigos, es decir que no sean claras, ni precisas y que la razón del dicho del testigo no se funda en la veracidad de su declaración, y en otros defectos análogos de los anteriores:

5).- Aunque las partes no tachan a los testigos, al juez de oficio al valorizar la prueba testimonial, tiene plenas facultades para tomar aquéllas en cuenta y en vista de las mismas restar fuerza probatoria a las declaraciones;

6).- Al apreciar las tachas, el juez debe fundarse en las reglas de la experiencia y no abusar de su arbitrio judicial;

7).- Las tachas se hacen valer promoviendo un incidente que lleva su nombre y que está reglamentado por el Artículo 371 del Código de Procedimientos Civiles, mismo que anteriormente ya fué citado.

La prueba testimonial se valorizará conforme a lo que establece el Artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles.

F).- PRUEBAS TECNICAS:

Entre las novedades del Código vigente, existe un capítulo especial denominado "Fotografías, copias fotostáticas y demás elementos", cuyas disposiciones legales admite como pruebas las siguientes:

Fotografías, copias fotostáticas, cintas cinematográficas, cualesquiera - - otras producciones cinematográficas, registros dactiloscópicos, registros fonográficos, escritos, notas taquigráficas, y demás elementos que produzcan convicción en el ánimo del juez. De estas pruebas, pueda decirse lo siguiente:

a.- El nombre de técnicas se les dá, porque todas proceden, con excepción - de las últimas, de un arte;

b.- Algunas de ellas no están sujetas, salvo casos excepcionales al arbitrio del juez, pero en lo general la mayoría si lo está. Por ejemplo de las primeras pueda decirse que los registros dactiloscópicos obligan al juez a otorgarles prueba plena, de acuerdo con los principios científicos relativos a los mismos - - porque son un medio de identificación casi infalible.

c.- En sentido opuesto, las pruebas concernientes al arte fotográfico no - tienen la misma eficacia porque es bien sabido que mediante artificios y trucos - llamados "composiciones fotográficas", se pueden obtener fotografías que no co--

respondan a hechos verdaderos;

d.- Respecto a las copias fotostáticas, merecen prueba plena las autenticidades por notario siempre que esté dentro de sus funciones expedirlas y hayan sido otorgadas con los requisitos de ley;

e.- La ley exige para considerar como prueba, "los escritos y notas taquigráficas, que junto con ellos se acompañe la traducción y la indicación del sistema taquigráfico usado. Lo anterior no quiere decir que llenados estos requisitos, el juez esté obligado a otorgar prueba plena a esos instrumentos, porque ya sea por inhabilidad o por mala fe el traductor o taquígrafo pueden haber incurrido en errores o falsedades.

Dichas pruebas son valorizadas por el juez según lo establecido en el Artículo 402 del Código de Procedimientos Civiles.

C).- DE LAS PRESUNCIONES:

La presunción, expresan De Pina y Castillo Larrañaga "es una operación lógica mediante la cual, partiendo de un hecho conocido se llega a la aceptación como existente de otro desconocido o incierto". (55)

En la presunción hay que distinguir tres elementos: 1).- Un hecho conocido; 2).- Un hecho desconocido y 3).- Una relación de casualidad entre ambos hechos. - (56)

De acuerdo con el Artículo 379 del Código de Procedimientos Civiles, presunción es la consecuencia de la ley o el juez deduce de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido; la primera se llama legal y la segunda humana.

Las presunciones pueden ser; legales o humanas. Hay una presunción legal -- cuando la ley la establece expresamente y cuando la consecuencia nace inmediatamente y directamente de la ley; hay presunción humana cuando de un hecho debidamente probado se deduce otro que es consecuencia ordinaria de aquél. Artículo 360 del -

(55) De Pina y Castillo Larrañaga.- Instituciones de Derecho Procesal Civil, México, Edit. Porrúa. 1966, 7a. Edición. pág. 286.

(56) Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1975, México, 1975, -- 4a. Parte, Tesis 280, pág. 833-834.

Código de Procedimientos Civiles.

El Artículo 381 del Código de Procedimientos Civiles señala que: El que tiene a su favor una presunción legal, sólo está obligado a probar el hecho en que se funda la presunción.

No se admite prueba contra la presunción legal, cuando la ley lo prohíbe expresamente y cuando el efecto de la presunción es anular un acto o negar una acción, salvo el caso en que la ley haya reservado el derecho de probar. Según lo establece el Artículo 382 del Código de Procedimientos Civiles.

6.4.3.- Procedimiento Probatorio.

El procedimiento probatorio está constituido por los actos procesales a través de los cuales se desarrolla la etapa probatoria. Estos actos son básicamente los siguientes: 1).- El ofrecimiento o proposición de las pruebas por las partes; 2).- La admisión o el rechazo por parte del juzgador, de los medios de prueba ofrecidos; 3).- La preparación de las pruebas admitidas, y 4).- La ejecución, práctica, desahogo o recepción de los medios de prueba que hayan sido ofrecidos, admitidos y preparados. Al pronunciar la sentencia definitiva, el juzgador realiza la operación con la cual elimina el procedimiento probatorio; 5).- La apreciación, valoración y valuación de las pruebas practicadas, que debe ser expresada y motivada en la parte de la sentencia denominada Considerandos.

Dentro de este subtema, mencionaré solamente el procedimiento probatorio de los juicios de terminación de contrato de fincas urbanas destinadas a la habitación de la forma siguiente:

1.- El ofrecimiento de pruebas:

Las partes dentro de los juicios de terminación de contrato, deberán ofrecer sus pruebas una vez que concluya la audiencia previa y de conciliación a que se refiere el Artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, el término para ofrecerlas será de diez días fatales para ambas partes, que empezarán a contarse desde el día siguiente a la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba, según lo dispone el Artículo 963 del Ordenamiento indicado.

Cada parte debe ofrecer sus pruebas en un escrito, en el cual se especifican cada uno de los medios de prueba propuestos y con los requisitos que se mencionaron en el análisis que se efectuó anteriormente a cada una de las pruebas.

Como también se estableció, todos los medios de prueba deben ser ofrecidos durante este período (diez días), con la salvedad de los documentos que se hayan acompañado a la demanda o a su contestación, que no necesitan ser ofrecidos nuevamente y de la prueba confesional, que puede ofrecerse desde que se abre el plazo de ofrecimiento de pruebas hasta antes de la audiencia, siempre y cuando se permita su preparación.

Existe también como ya se ha mencionado la oportunidad de ofrecer pruebas fuera del término legal, siempre y cuando éstas sean supervinientes, es decir — que se obtengan después de haber concluido el término legal.

2.- Admisión de las pruebas:

De acuerdo con el Artículo 298 del Código de Procedimientos Civiles, al día siguiente de que se termine el período de ofrecimiento de pruebas, el juez de be dictar una resolución en la que determinará las pruebas que se admitan sobrecada hecho, pudiendo limitar prudencialmente el número de testigos.

En la práctica procesal, el juez no dicta el auto de admisión de pruebas en el tiempo señalado por el artículo citado. Primero como respuesta a los escritos de ofrecimiento de prueba de cada parte, el juez dicta resoluciones en las que sólo "tiene por ofrecidas" las pruebas. Posteriormente a petición de una de las partes o de ambas el juez resuelve sobre la admisión de las pruebas ofrecidas.

3.- Preparación.

Antes de la celebración de la audiencia, las pruebas deberán prepararse con toda oportunidad para que en ella puedan recibirse y desahogarse y al efecto se procederá:

a).- A citar a las partes a absolver posiciones que formulen las mismas bajo el apercibimiento de que si no se presentan a declarar serán tenidos por con-

fasos.

b).- A citar a los testigos bajo el apercibimiento de arresto hasta por 15 días o multa equivalente hasta quince días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal de no comparecer el testigo sin causa justificada. Artículo 357 del Código de Procedimientos Civiles.

c).- A dar todas las facilidades necesarias a los peritos para el exámen de objetos, documentos, lugares o personas para que rindan su dictámen a la hora de la audiencia.

d).- A delegar o exhortar al juez que corresponda para que practique la inspección judicial y las compulsas que tengan que efectuarse fuera del lugar del juicio.

e).- A exhortar al juez que corresponda para que reciba la declaración de testigos cuando esta prueba tenga que practicarse fuera del lugar del juicio.

f).- A mandar traer copias, documentos, libros y demás instrumentos ofrecidos por las partes ordenando las compulsas que fueren necesarias.

4.- Ejecución:

De acuerdo con el Artículo 299, la recepción y desahogo de las pruebas debe llevarse a cabo en forma oral, a través de una audiencia, a la que debe citarse a las partes en el auto de admisión de pruebas y la cual debe verificarse dentro de los treinta días siguientes a la admisión. Artículo 299 del Código de Procedimientos Civiles.

Lo señalado anteriormente es para los juicios ordinarios civiles en general, pero para las controversias en materia de arrendamiento, se debe de estar a lo establecido por el Artículo 964 y que más adelante trataré.

6.5.- LA AUDIENCIA DE DESAHOGO DE PRUEBAS.

Desde mi punto de vista siento que es el momento procesal más importante en virtud de que es ahí cuando las pruebas rendidas por las partes deben de ser

desahogadas y en la mayoría de los casos, es cuando el juez va valorizando las mismas.

En los juicios que versen sobre el arrendamiento el Artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles, regula a esta audiencia en la forma siguiente:

Artículo 964.- Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del período de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

I.- El juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos;

II.- Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el juez determine, stanto su estado de preparación;

III.- Se oirán los alegatos de ambas partes;

IV.- El juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o más tarde dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia.

Quiero señalar que en la práctica, el término a que se refiere dicho precepto, jamás se cumple.

El Artículo 385 del Código de Procedimientos Civiles señala que antes de la celebración de la audiencia, las pruebas deberán prepararse con toda oportunidad para que en ella puedan recibirse.

En cuanto a la forma de prepararse ya ha quedado anteriormente señalada la forma como debe de efectuarse.

Ahora bien, la impugnación de falsedad de un documento puede hacerse desde la contestación de la demanda hasta seis días antes de la celebración de esta audiencia de pruebas y alegatos. La parte que redarguye de falso un documento debe indicar específicamente los motivos y las pruebas; cuando se impugne la autentici

dad del documento privado o público sin matriz, deben señalarse los documentos -- indubitables para el cotejo y promover la prueba pericial correspondiente. Sin es- tos requisitos se tiene por no redarguido o impugnado el instrumento.

De la impugnación se correrá traslado al colitigante y en la audiencia del- juicio se presentarán las pruebas y contrapruebas relativas a la impugnación.

Lo dispuesto en este artículo sólo da competencia al juez para conocer y -- decidir en lo principal la fuerza probatoria del documento impugnado, sin que pug- da hacerse declaración alguna general que afecte al instrumento y sin perjuicio -- penal a que hubiese lugar.

Si en el momento de la celebración de la audiencia se tramitara proceso pe- nal sobre la falsedad del documento en cuestión, al tribunal, sin suspender el -- procedimiento y según las circunstancias, determinará al dictar sentencia si se -- reservan los derechos del impugnador para el caso en que penalmente se demuestre -- la falsedad o bien puede subordinar la eficacia ejecutiva de la sentencia a la -- prestación de una caución. Artículo 386 del Código de Procedimientos Civiles.

Constituido el tribunal en audiencia pública el día y hora señalados al -- efecto, serán llamados por el secretario los litigantes, peritos, testigos y de- más personas que por disposición de la ley deban de intervenir en el juicio y se- determinará quiénes deben de permanecer en el salón, quiénes en lugar separado, -- para introducirlos en su oportunidad.

La audiencia se celebrará concurran o no las partes y estén o no presentes -- los testigos y peritos y los abogados, según lo dispone el Artículo 387 del Códin- go de Procedimientos Civiles.

Las pruebas ya preparadas se recibirán dejando pendientes para la continua- ción de la audiencia las que no lo hubieren sido, según lo dispone el Artículo -- 388 del Código de Procedimientos Civiles.

La prueba de confesión se recibirá asentando las contestaciones en que vaya -- implícita la pregunta sin necesidad de asentar ésta. El juez debe particularmente atender a que no se formulen posiciones extrañas a los puntos cuestionados. Las -- partes pueden hacerse recíprocamente preguntas y formularse posiciones y el juez-

tiene la facultad de asentar o el resultado de este careo o bien las contestaciones conteniendo las preguntas, según lo establece el Artículo 389 del Código de Procedimientos Civiles.

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

Durante la audiencia no se pueden redargüir de falsos ni desconocer documentos que no lo fueron en su oportunidad. Cuando se hubiere hecho la impugnación de falsedad de un documento, de acuerdo con lo que dispone el Artículo 386, se recibirán las pruebas y contrapruebas relativas a la objeción, asentándose sólo el resultado de ellas. Artículo 390 del Código de Procedimientos Civiles.

Los peritos dictaminarán por escrito y oralmente en presencia de las partes y del tercero en discordia si lo hubiere. Tanto las partes como el tercero y el juez pueden formular observaciones y hacer preguntas pertinentes durante la audiencia, en la cual se rendirá la prueba y el tercero dirá su parecer.

Los peritos citados oportunamente serán sancionados con multas hasta el equivalente de quince días del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en caso de que no concurran, salvo causa grave que calificará el juez. Artículo 391 del Código de Procedimientos Civiles.

El Artículo 392 del Código de Procedimientos Civiles señala que los testigos indicados en el auto de admisión de pruebas serán examinados en la audiencia, en presencia de las partes. El juez puede de oficio interrogar ampliamente a los testigos sobre los hechos objeto de esta prueba, para el mejor esclarecimiento de la verdad. Las partes también pueden interrogar a los testigos, limitándose a los hechos o puntos controvertidos; y el juez estrictamente debe impedir preguntas ociosas e impertinentes.

No deben asentarse en el acta literalmente preguntas ni respuestas, y sólo en caso en que excepcionalmente el juez estime prudente hacerlas constar, se asen-

tarán las contestaciones implicando la pregunta.

Concluida la recepción de las pruebas, el tribunal dispondrá que las partes aleguen por sí o por sus abogados o apoderados, primero al actor y luego el demandado, el Ministerio Público alegará también en los casos en que intervenga, procurando la mayor brevedad y concisión. No se podrá hacer uso de la palabra por más de un cuarto de hora en primera instancia y de media hora en segunda. Artículo -- 393 del Código de Procedimientos Civiles.

Queda prohibida la práctica de dictar los alegatos a la hora de la diligencia. Los alegatos serán verbales y pueden las partes presentar sus conclusiones -- por escrito. Artículo 394 del Código de Procedimientos Civiles.

El Artículo 395 del Código de Procedimientos Civiles señala que los tribunales deben dirigir los debates previniendo a las partes se concreten exclusivamente a los puntos controvertidos, evitando digresiones. Pueden interrumpir a los litigantes para pedirles explicaciones a interrogarlos sobre los puntos que estimen convenientes, ya sobre las constancias de autos o ya sobre otros particulares relativos al negocio.

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

Ahora bien, el Artículo 397 del Ordenamiento Adjetivo señala que de esta -- audiencia, el secretario, bajo la vigilancia del juez levantará acta desde el -- principio hasta que concluya la diligencia, haciendo constar el día, lugar y hora la autoridad judicial ante quien se celebra, los nombres de las partes y abogados peritos, testigos, intérpretes, el nombre de las partes que no concurrieron, las decisiones judiciales sobre legitimación procesal, competencia, cosa juzgada e incidentes, declaraciones de las partes en la forma expresada en el Artículo 389 de este Código, extracto de las conclusiones de los peritos y declaraciones de los -- testigos conforme al Artículo 392 del mismo Ordenamiento, el resultado de la inspección ocular si la hubo y los documentos ofrecidos como pruebas si no constaren ya en el auto de admisión; las conclusiones de las partes en el debate oral, a no ser que por escrito las hubieren presentado los litigantes, y los puntos resolutivos del fallo.

Los peritos y testigos pueden retirarse de la audiencia después de desempeñar su cometido, firmando al margen del acta en la parte correspondiente a ellos.

El Artículo 398 del Código de Procedimientos Civiles señala que los tribunales, bajo su más estricta responsabilidad, al celebrar la audiencia de pruebas y alegatos deben observar las siguientes reglas:

I.- Continuación del procedimiento, de tal modo que no pueda suspenderse ni interrumpirse la audiencia hasta que no haya terminado; en consecuencia, desecharán de plano las recusaciones y los incidentes que pudieran interrumpirla;

II.- Los jueces que resuelvan deben ser los mismos que asistieron a la recepción de las pruebas y alegatos de las partes. Si por causa insuperable dejare el juez de continuar la audiencia y fuere distinto el que lo substituyere en el conocimiento del negocio, puede mandar repetir la diligencia de prueba, si éstas no consisten sólo en documentos;

III.- Mantener la mayor igualdad entre las partes, de modo que no se haga concesión a una de ellas sin que se haga lo mismo con la otra;

IV.- Evitar digresiones, reprimiendo con energía las promociones de las partes que tiendan a suspender o retardar el procedimiento, y si fuere procedente -- aplicarán lo ordenado por el Artículo 61 de este Código, (señala medidas de apremio según los montos que establece el Artículo 62 que señala que para los juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, será hasta de ciento veinte días de salario mínimo como máximo) y.

V.- Siempre será pública la audiencia, excepto en los casos a que se refiere el Artículo 59 de esta Ordenamiento, es decir, divorcio, nulidad de matrimonio y las demás en que, a juicio del tribunal, convenga que sean secretas.

A su vez el Artículo 399 del Código de Procedimientos Civiles establece que si por causas graves hubiere necesidad de prolongar la audiencia durante horas inhábiles, no se requiere providencia de habilitación.

Cuando haya necesidad de diferirla se continuará en las primeras horas hábiles siguientes.

El Artículo 400 del Código Adjetivo Civil nos establece que en los tribunales colegiados, cuando falte la mayoría o estuviere integrada por magistrados diferentes a los que presidieron la audiencia anterior, tendrá efecto la repetición de las pruebas y alegatos a que se refiere la fracción II del Artículo 398.

6.6.- EL PERIODO DE ALEGATOS.

Los alegatos son las argumentaciones que formulan las partes, una vez realizadas las fases expositiva y probatoria, con el fin de tratar de demostrar al juez que las pruebas practicadas han confirmado los hechos afirmados y que son aplicables los fundamentos de derecho aducidos por cada una de ellas, por lo cual aquél deberá acoger sus respectivas pretensiones al pronunciar la sentencia definitiva.

El maestro Cipriano Gómez Lara dice al respecto; "Los alegatos o conclusiones son una serie de consideraciones y de razonamientos que la parte hace al juez precisamente sobre el resultado de las dos etapas ya transcurridas a saber: la -- postulatoria y la probatoria. Es decir, la parte le está enfatizando al tribunal -- qué es lo que ella y su contraria han afirmado, negado, aceptado, etcétera, y por otra parte, qué extremos de esas afirmaciones y de esas pretensiones, así como de resistencias han quedado acreditados a través de las pruebas rendidas. En virtud de esa relación entre las afirmaciones y la prueba, le están adelantando al juez, claro que en tono de petición, cual debe ser el sentido de la sentencia. Por ello con acierto, puede considerarse que un alegato o conclusión representa un verdadero proyecto de sentencia favorable a la parte que lo está formulando." (57)

Rafael De Pina dice que los alegatos son: "Razonamientos o serie de ellos -- con que los abogados de las partes (o las personas que puedan estar autorizadas -- al efecto) pretenden convencer al juez o tribunal de la justicia de la pretensión o pretensiones sobre las que están llamados a decidir. Los alegatos pueden ser -- verbales o escritos". (58)

Coutura define los alegatos "de bien probado" como anteriormente se les designaba, como el "escrito de conclusión que el actor y el demandado presentan lue

(57) Gómez Lara Cipriano.- Teoría General del Proceso.-2a. Edición, México 1981.- U.N.A.H., pág. 127-128.

(58) De Pina Rafael.- Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, 1a. Edición, México, 1978, pág. 66.

go de producida la prueba de lo principal, en el cual exponen las razones de hecho y derecho que abonan sus respectivas conclusiones". (59)

Por su parte, Becerra Bautista expresa que los alegatos son "Las argumentaciones jurídicas, tendientes a demostrar al tribunal la aplicabilidad de la norma abstracta al caso controvertido, con base en las pruebas aportadas por las partes". (60)

El acto procesal de los alegatos, al igual que la demanda, la contestación de la demanda, el ofrecimiento, la preparación y el suministro de los medios de prueba, constituye una carga procesal, un "imperativo del propio interés" y no una obligación.

Contenido de los alegatos.

Los alegatos, deben contener, en primer término, una relación breve y precisa de los hechos controvertidos y un análisis detallado de las pruebas aportadas para probarlos. Con esta relación de hechos y análisis de pruebas generalmente se trata de demostrar al juzgador, por un lado que con los medios de prueba suministrados por la parte que formula los alegatos, quedaron debidamente probados los hechos afirmados por ella en la fase expositiva (por lo regular en la demanda o en la contestación de la demanda) y por otro lado, que los medios de prueba promovidos por la parte contraria resultaron inadecuados, insuficientes o carentes de fuerza probatoria para afirmar los hechos afirmados por dicha contraparte.

En segundo término, en los alegatos las partes también deben intentar demostrar la aplicabilidad de los preceptos jurídicos invocados a los hechos afirmados y en su opinión aprobados.

En tercer término, en los alegatos las partes concluyen que tomando en cuenta los hechos afirmados se han probado y se ha demostrado la aplicabilidad de los fundamentos de derecho aducidos, el juez debe resolver en sentido favorable a sus respectivas pretensiones o excepciones.

(59) Couture, Eduardo J.- Vocabulario Jurídico, Montevideo, Universidad de la República, 1960, pág. 98.

(60) Becerra Bautista José.-El Proceso Civil en México, Editorial Porrúa, 6a. Edición, 1977, pág. 154.

Forma de los alegatos:

Los alegatos se pueden expresar en forma oral o escrita.

1.- Los alegatos orales se formulan en la misma audiencia de pruebas, una vez concluida la recepción de éstas. Con este fin, primero se debe conceder al uso de la palabra al actor o a su apoderado y después al demandado o su apoderado el Ministerio Público alegará también en los casos en que intervenga.

No se podrá hacer uso de la palabra por más de un cuarto de hora en primera instancia y de media hora en segunda, así lo dispone el Artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles.

Aunque el Artículo 394 del Código de Procedimientos Civiles prohíbe la práctica de dictar los alegatos a la hora de la audiencia, se prevé que en el acta que se levante de ésta, se deben hacer constar las conclusiones de las partes.

No obstante, en la práctica se acostumbra asentar en el acta sólo "que las partes alegaron lo que a su derecho convino", sin que especifiquen cuales fueron en concreto las conclusiones. Además, como regularmente es el secretario de acuerdos y no el juez quien presencía la audiencia, la expresión verbal de alegatos suele carecer de sentido pues quien los escucha (Secretario de acuerdos) no es quien pronuncia la sentencia y en consecuencia, los alegatos orales no podrán ser tomados en cuenta para la resolución del conflicto. Por estas razones en la práctica los alegatos orales no suelen realizarse de manera efectiva y los secretarios se limitan a asentar en el acta la fórmula ya mencionada de que "las partes alegaron lo que a su derecho convino".

2.- Antes de la reforma de 1973 al Código de Procedimientos Civiles, se concedía a las partes un plazo común de cinco días para que presentaran sus alegatos por escrito. A partir de la citada reforma el Artículo 396 estableció que los alegatos debían ser orales, aunque también permite que las partes presenten "sus conclusiones por escrito", sin que se especifique el momento procesal oportuno en que deban hacerlo.

En realidad, este precepto permite a las partes presentar, ante la ineficiencia o inutilidad de los alegatos orales, verdaderos alegatos escritos, bajo el nombre de "conclusiones", el cual es empleado por otras legislaciones como la-

española, para designar precisamente a los alegatos.

Propongo que dicho precepto se reforme, en virtud de que es necesario establecer un término para ofrecer los alegatos por escrito. Además de suprimir el término conclusiones y quede de la siguiente forma:

Artículo 394.- Queda prohibida la práctica de dictar los alegatos a la hora de la diligencia. Los alegatos serán verbales y pueden las partes presentar sus conclusiones por escrito, dentro del término de tres días a que surta sus efectos el auto que cita a las partes para sentencia.

A pesar de su escasa utilización en la práctica procesal mexicana, los alegatos pueden resultar de gran utilidad para proporcionar al juzgador una versión breve y concisa del litigio y suministrarle razones jurídicas que apoyen las pretensiones o las excepciones de la parte que alega. Creo necesario tener presente el consejo de Calamandrei: "El abogado, debe saber sugerir al juez tan discretamente los argumentos para darle la razón que le deje en la convicción de que los ha encontrado por sí mismo". (61)

En conclusión puedo señalar que desde mi punto de vista que los alegatos son "los argumentos de los que se valen las partes después de concluido el procedimiento y que se desprendieron del mismo, para tratar de influir en la decisión del juez al dictar éste la sentencia definitiva".

6.7.- CITACION PARA SENTENCIA.

La citación para sentencia es el acto procesal en virtud del cual el juzgador una vez formulados los alegatos o concluida la oportunidad procesal para hacerlo, da por terminada la actividad de las partes en el juicio, en su única o primera instancia, y les comunica que procederá a dictar sentencia. El plazo que el juzgador tiene para pronunciar el fallo, es de ocho días siguientes a la celebración de la audiencia (Artículo 964 fracción IV del Código de Procedimientos Civiles), aunque el término se podría ampliar hasta por ocho días más cuando hubiese necesidad de examinar "documentos voluminosos", (Artículo 87 del Código de Procedimientos Civiles).

(61) Calamandrei Piero.- Elogio de los Jueces, Escrito por un Abogado. Trad. de - Santiago Senti e Isaac J. Medina, Madrid, Imprenta Góngora, 1936, pág. 27

Entre los efectos de la citación para sentencia podemos enumerar los siguientes:

1.- En primer término, la citación para sentencia tiene como efecto dar por terminada la actividad procesal de las partes en la primera o única instancia, por lo que aquéllas ya no podrán promover nuevas pruebas ni formular nuevos alegatos orales.

2.- En segundo lugar, las partes ya no podrán recusar al juzgado, a no ser que cambiase la persona física que tenga a su cargo el juzgado (Artículo 179 del Código de Procedimientos Civiles). Por este motivo se exige que cuando haya cambios en el personal del juzgado después de la citación para sentencia, se haga saber tales cambios a las partes (Artículo 115 del Código de Procedimientos Civiles).

3.- Después de la citación para sentencia ya no podrá operar la caducidad de la instancia, ya que ésta sólo puede decretarse "desde el emplazamiento hasta antes de que concluya la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia. (Artículo 137 Bis - Código de Procedimientos Civiles).

4.- Por último el juzgador deberá pronunciar la sentencia definitiva dentro del plazo ya señalado.

En conclusión la citación para sentencia produce los siguientes efectos:

- a).- Suspende el impulso procesal de las partes hasta que se dicte la sentencia.
- b).- Sujeta al juez a dictarla dentro del plazo ordenado por la ley, y
- c).- Impiden que se promuevan recusaciones u otras cuestiones incidentales.

6.8.- SENTENCIA DEFINITIVA-

Después de analizar las diferentes etapas dentro del juicio de terminación de contrato, podemos concluir que todo proceso persigue alcanzar una meta y que esa meta es precisamente la sentencia. Esta es, la forma normal de terminación del proceso. Calamandrei afirmaba con razón, que la sentencia es "el corazón del organismo procesal" (62). Creo que con justa razón lo decía, ya que toda actividad pro

(62) Calamandrei Piero. - "La Génesis Lógica de la Sentencia" en estudios sobre el Proceso Civil. Trad. de Santiago Mesendo, Buenos Aires, Ed. Bibliográfica, Argentina, 1961, pág. 370.

cesal desde la demanda hasta los alegatos, se realiza con el objeto de lograr una decisión del juzgador sobre el conflicto sometido a proceso. El proceso no es sino un instrumento de preparación, documentación y legitimación de la decisión - principal del Organó Jurisdiccional contenida en la sentencia. La sentencia apunta Liebman: "es conceptual e históricamente el acto jurisdiccional por excelencia en el cual se expresa de la manera más característica la esencia de la jurisdicción: El acto de juzgar". (63)

Chiovenda define a la sentencia como "la resolución del juez que acogiendo o rechazando la demanda afirma la existencia o la inexistencia de una voluntad - concreta de la ley, que garantice un bien, o lo que es igual, respectivamente la inexistencia o existencia de una voluntad de la ley que le garantice un bien al demandado". (64)

El maestro Eduardo Pallares da la siguiente definición: "Sentencia es el - acto jurisdiccional por medio del cual el juez resuelve las cuestiones principales materia del juicio o las incidentales que hayan surgido durante el proceso". - (65)

El maestro Cipriano Gómez Lara dice: "La sentencia es un tipo de resolución judicial probablemente el más importante, y que pone fin al proceso". (66)

Para Alcalá y Zamora la sentencia es "La declaración de la voluntad del juzgador acerca del problema de fondo controvertido y objeto del proceso". (67)

Por su parte Fix-Zamudio considera que la sentencia "es la resolución que - pronuncia el juez o tribunal para resolver el fondo del litigio, conflicto, o controversia, lo que significa la terminación normal del proceso". (68)

Desde mi punto de vista, la sentencia definitiva que se dicta en un juicio-

- (63) Liebman Enrico Tullio.- Manuale di diritto Processuale Civile, T.I, Milan.- Doit A Giuffre Editore, 1973, 3a. Edición, pág. 191
- (64) Chiovenda Giuseppe.- Instituciones de Derecho Procesal Civil, Trad. de E. Gómez, Orbaneja, Madrid. Ed. Revista de Derecho Privado, 1948, 2a. Ed. pág. 354
- (65) Pallares Eduardo.-Derecho Procesal Civil, México, Ed. Porrúa. 1a. Edición, - 1981, pág. 421.
- (66) Gómez Lara Cipriano.-Teoría General del Proceso, UNAM, 2a. Edición, México,- 1981, pág. 319
- (67) Alcalá Zamora y Castillo Niceto y Ricardo Levena- Derecho Procesal Penal, T. III, Buenos Aires, Ed. G. Krafft, 1945, pág. 237.
- (68) Fix-Zamudio, Héctor.-Derecho Procesal, en el Derecho de México, UNAM, Colección "Las Humanidades en el Siglo XX.- 1975, pág. 99.

de terminaci3n de contrato, "es el acto jurisdiccional que emana del juez y con el cual despu3s de haber analizado minuciosamente todas las etapas del proceso, pone fin a 3ste; en su primera 3nica instancia".

Couture distingue dos significados de la palabra sentencia: como acto jur3dico procesal y como documento. En el primer caso la sentencia es el acto procesal "que emana de los agentes de la jurisdicci3n y mediante el cual deciden la causa o punto sometido a su conocimiento. A su vez como documento, "La sentencia, es la pieza escrita emanada del tribunal, que contiene el texto de la decisi3n emitida".(69) De este 3ltimo significado hablar3 cuando se toque el tema correspondiente a la estructura formal de la sentencia.

Clasificaci3n de las Sentencias.

Existen seg3n diversos criterios tres tipos de sentencias y son:

A).- Sentencia Declarativa:

Se limita a reconocer una relaci3n o situaci3n jur3dica ya existente. Las sentencias declarativas tienen por objeto la pura declaraci3n de la existencia de un derecho. Podemos citar como ejemplo la sentencia absolutoria, la cual no constituye ninguna relaci3n, ni ordena determinada conducta a alguna de las partes, sino que se limita a absolver al demandado de las prestaciones reclamadas por el actor; es decir, a declarar la inexistencia del derecho reclamado por el mandante. Tambi3n podemos se1alar como sentencia declarativa las que reconocen la adquisici3n de la propiedad por la prescripci3n.

B).- Sentencia Constitutiva.

Es la que constituye o modifica una situaci3n o relaci3n jur3dica, es decir aquella que crea, modifica o extingue un estado jur3dico. Podemos citar como ejemplo de esta clase de sentencia, las que decretan un divorcio, las que rescinden un contrato determinado, las que declaran extinguida la sociedad conyugal, etc.

C).- Sentencia de Condena.

(69) Couture Eduardo J.- Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Ediciones Depalma, Buenos Aires, 1958, 3a. Edici3n, p3g. 277.

Es aquélla que ordena una determinada conducta a alguna de las partes: un - dar, un hacer o un no hacer. Esta es la clase de sentencias más frecuentes. Podemos citar como ejemplo, la sentencia que condena el pago de una cantidad de dinero determinada, la sentencia que condena al demandado a entregar un bien reivindicado a su propietario; la sentencia que ordena al demandado la desocupación de -- una finca arrendada, etc.

En la práctica se puede presentar el caso de que una sentencia pueda ser -- considerada dentro de más de una clase. Así, por ejemplo, la sentencia que decreta la rescisión de un contrato de compra-venta y ordena la devolución del precio pagado y de la cosa vendida, sería al mismo tiempo, constitutiva (por extinguir una relación jurídica) y de condena (por imponer prestaciones a las partes). Pero sería también declarativa al reconocer, implícitamente la validez y existencia del contrato de compra-venta.

Ahora bien, en función del proceso las sentencias pueden ser interlocutorias o definitivas: Las primeras son aquéllas que resuelven un incidente planteado en el juicio y las segundas las que deciden sobre el conflicto de fondo sometido a proceso y ponen término a éste. Creo que en rigor sólo las definitivas deberían ser sentencias, ya que las interlocutorias, por no referirse a la controversia principal, sino a un incidente deberían ser consideradas como autos. Sin embargo, el Artículo 79 fracción V las llama interlocutorias y las someta por tanto a las reglas de la sentencia.

También se clasifica a las sentencias en definitivas o firmes. Las primeras son susceptibles de ser impugnadas a través de un recurso, el cual puede concluir con la confirmación, modificación, revocación o anulación de dichas sentencias definitivas. Las segundas son aquéllas que ya no pueden ser impugnadas por ningún medio; son aquéllas que poseen la autoridad de cosa juzgada.

Requisitos Formales y Substanciales de la Sentencia.

De Pina y Castillo Larrañaga distinguen dos clases de requisitos en las sentencias. Los requisitos externos o formales y los requisitos internos o substanciales. (70)

(70) De Pina y Castillo Larrañaga.- Instituciones de Derecho Procesal Civil, Ed.- Porrúa, 7a. Edición, México, 1966, p.p. 248-301.

Los requisitos externos o formales son las exigencias que establecen las leyes sobre la forma que debe revestir la sentencia. Se refieren a la sentencia como documento y son:

a).- Contener la indicación del lugar, fecha, juez o tribunal que las dicte, los nombres de las partes contendientes, y el carácter con que litigan, y el objeto del pleito. Artículo 86 del Código de Procedimientos Civiles.

b).- Estar redactada como todos los documentos y resoluciones judiciales en castellano. Artículo 56 del Código de Procedimientos Civiles.

c).- Llevar las fechas y cantidades escritas con letras. Artículo 56 del Código de Procedimientos Civiles.

d).- No contener raspaduras ni enmiendas, poniéndose sobre las frases equivocadas una línea delgada que permita su lectura, salvándose el error al final con toda precisión. Artículo 57 del Código de Procedimientos Civiles.

e).- Estar autorizadas con la firma entera del juez o magistrados que dictaron la sentencia. Artículo 80 del Código de Procedimientos Civiles.

De acuerdo con las prescripciones del Código Federal de Procedimientos Civiles (Artículos 219 y 222) las sentencias contendrán, además de los requisitos comunes a toda resolución judicial (es decir la expresión del tribunal que las dicta, lugar, fecha y fundamentos, firmas del juez o magistrado y la autorización del secretario), una relación sucinta de las cuestiones planteadas y de las pruebas rendidas, así como las consideraciones jurídicas aplicables tanto legales como doctrinales, comprendiendo en ellas los motivos para hacer o no condenación en costas, y terminarán resolviendo con toda precisión, los puntos sujetos a la consideración del tribunal, y fijando en su caso, el plazo dentro del cual deben cumplirse.

Los requisitos internos o substanciales de la sentencia son aquellos que conciernen no al documento, sino al acto mismo de la sentencia, de acuerdo con De Pina y Castillo Larrañaga, los requisitos internos o substanciales de la sentencia son tres: la congruencia, la motivación y la exhaustividad. (71)

(71) De Pina y Castillo Larrañaga, -Instituciones de Derecho Procesal Civil, Ed. Porrúa, 7a. Edición. México, 1966, pág. 300.

1.- La Congruencia.

El Artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles dispone: "Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado. . . "Es requisito de congruencia para las sentencias, que se traduce en el deber del juzgador de pronunciar su fallo de acuerdo exclusivamente con las pretensiones y negaciones o excepciones que en su caso, hayan planteado las partes durante el juicio. El requisito de congruencia, prohíbe al juzgador resolver más allá (Ultra petita) o fuera (Extra petita) de lo pedido por las partes.

Pedro Aragonese expresa que por congruencia "Ha de entenderse aquél principio normativo dirigido a delimitar las facultades resolutorias del Organó Jurisdiccional, por el cual debe haber identidad entre lo resuelto y lo controvertido — oportunamente por los litigantes, y en relación con los poderes atribuidos en cada caso al Organó Jurisdiccional por el Ordenamiento Jurídico". (72)

2.- La Motivación:

El Artículo 16 Constitucional impone a todas las autoridades el deber de motivar y fundamentar sus actos, cuando estos afecten de alguna manera derechos o intereses de particulares o gobernados.

El deber de motivar la sentencia consiste en la exigencia para el juzgador, de precisar los hechos en que funda su decisión, basándose en las pruebas practicadas en el proceso. La motivación requiere que el juzgador analice y valore cada uno de los medios de prueba practicados en el proceso y que basándose en tal análisis y valoración, determine los hechos en que fundará su resolución.

En conclusión todo acto de autoridad además de emanar de una autoridad competente, entraña para esta la obligación de motivar y fundamentar sus actos, lo que debe ser entendido en el sentido de que la propia autoridad está obligada a expresar los preceptos o principios jurídicos en los que funda su actuación (fundamentación) y los motivos o razonamientos que lleven a la autoridad a aplicar ese principio jurídico al caso concreto (motivación).

(72) Aragonese Pedro. Sentencias Congruentes, Pretensión, Oposición, Fallo, Madrid, Ed. Aguilar, 1957, pág. 87.

3.- La Exhaustividad:

La exhaustividad de la sentencia no es, sino una consecuencia de los otros dos anteriores ya citados. Una sentencia es exhaustiva en cuanto haya tratado todas y cada una de las cuestiones planteadas por las partes, sin dejar de considerar ninguna. Es decir, el tribunal al sentenciar debe agotar todos los puntos aducidos por las partes y referirse a todas y cada una de las pruebas rendidas. La sentencia no será exhaustiva cuando deje de referirse a algún punto, a alguna argumentación o a alguna prueba.

Estructura Formal de la Sentencia.

Después de haber realizado un estudio de la sentencia, quiero señalar la estructura de la misma. Estará compuesta por:

A).- Preámbulo:

Que contendrá todos los datos de identificación del juicio (lugar, fecha, tribunal de que emana, nombres de las partes, tipo de proceso, etc.).

B).- Resultandos:

En ellos se relatan los antecedentes de todo el asunto, refiriendo la posición de cada una de las partes, sus afirmaciones, los argumentos que han esgrimido, así como la serie de pruebas que las partes han ofrecido y su mecánica de desenvolvimiento.

C).- Considerandos:

Son sin lugar a dudas la parte medular de la sentencia. Es aquí donde, después de haberse relatado en la parte de resultandos toda la historia y todos los antecedentes del asunto, se llega a las conclusiones y opiniones del tribunal, resultado de la confrontación entre las pretensiones y las resistencias, y también a través de la luz de las pruebas hayan arrojado sobre la materia de la controversia.

D).- Puntos Resolutivos:

Son la parte final de la sentencia, en donde se precisa en forma muy concreta si el sentido de la resolución es favorable al actor o al reo. Si existe condena y a cuánto asciende ésta. Se precisan los plazos para que se cumpla la propia sentencia, y en resúmen, se resuelve el asunto.

El Artículo 82 del Código de Procedimientos Civiles, establece que "Quedan abolidas las antiguas fórmulas de las sentencias y basta con que el juez apoye -- sus puntos resolutivos en preceptos legales o principios jurídicos de acuerdo con el Artículo 14 Constitucional". Sin embargo la estructura continúa prevaleciendo en la práctica procesal, para el pronunciamiento de sentencias.

Condena al Pago de Gastos y Costas Procesales.

Como es sabido, el Artículo 17 Constitucional dispone que el servicio de -- los tribunales debe ser gratuito y prohíbe, por tanto, las costas judiciales. Esta prohibición de que los tribunales cobren contribuciones por sus servicios que en la práctica es violada por los funcionarios y empleados judiciales, los cuales piden o reciben determinadas "retribuciones" para realizar algunos actos procesales, no implica que constitucionalmente toda la actividad procesal deba ser gratuita, sólo la actividad del Organó Jurisdiccional debe ser gratuita; es decir, -- se prohíben las costas judiciales, que constituyen sólo una especie del género -- costas procesales, las cuales comprenden todos los gastos y erogaciones que se -- originen con motivo del proceso, tales como pago de los honorarios a abogados, -- gastos de publicación de edictos, etc. De acuerdo con el Derecho Mexicano, no se deben cobrar costas judiciales, aunque sí se pueden cobrar costas procesales.

Gastos son las erogaciones legítimas efectuadas durante la tramitación de -- un juicio y las costas son los honorarios que debe cubrir la parte perdedora a -- los abogados de la parte vencedora, por su intervención en el juicio. Es decir, -- suele designarse como costas, a los honorarios de los abogados y gastos a las demás erogaciones legítimas y susceptibles de comprobación legal, que se originen -- con motivo del proceso; los gastos de publicación de edictos, el pago de honorarios de peritos, etc.

En principio, de acuerdo con el Artículo 139 del Código de Procedimientos -- Civiles, cada parte será inmediatamente responsable de los gastos y costas que -- originen las diligencias que promueva. Sin embargo, en ocasiones en la sentencia definitiva se puede condenar a una de las partes al pago de los gastos y costas --

de la contraparte.

Para determinar cuando se debe condenar al pago de los gastos y costas procesales a una de las partes, generalmente se sigue uno de los sistemas que para este efecto existen: 1).- El sistema subjetivo conforme al cual, sólo debe condenarse al pago de los gastos y costas a la parte que se haya conducido en el proceso con "tomeridad y mala ff"; y 2).- El sistema objetivo de acuerdo con el cual, se debe condenar siempre al pago de los gastos y costas a la parte que haya sido vencida en el juicio.

El sistema subjetivo toma en cuenta un dato, subjetivo: La conducta tamera-ria y de mala ff de una de las partes. Esta situación por ser subjetiva, puede re-sultar difícil de probar. El sistema objetivo en cambio considera un dato de ca-rácter objetivo, cuya prueba es la propia sentencia: El hecho del vencimiento.

Nuestro Código de Procedimientos Civiles adopta parcialmente ambos siste-mas, por una parte, dispone en la Primera Parte del Artículo 140 que la condena-ción en costas se hará cuando así lo prevenga la ley, o cuando a juicio del juez, se haya procedido con tameridad o mala ff. Se agrega en las fracciones I y II que siempre serán condenados al que ninguna prueba rinda para justificar su acción o-su excepción, si se funda en hechos disputados, y al que presente documentos fal-sos o testigos falsos o sobornados.

En las fracciones II y IV se establece que siempre serán también condenados al pago de gastos y costas la parte que fuere condenado en los juicios ejecutivo, hipotecario y en los interdictos de retener y recuperar la posesión, y al que in-terente alguno de estos juicios si no obtiene sentencia favorable. Y el que fuere -condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive sin tomar en cuenta la declaración sobre costas.

Y por Último las fracciones V y VI, establecen que serán condenados al pago de gastos y costas al que intente acciones o haga valer excepciones notoriamente-improcedentes, y al que oponga excepciones dilatorias notoriamente improcedentes-o haga valer recursos o incidentes de este tipo con el fin de entorpecer la buena marcha del juicio.

Una vez decretada la condena en costas en la sentencia definitiva, la deter

minación de cada renglón de gastos y costas que debe ser pagado, así como la suma total que debe pagar la parte condenada por este concepto se tramita a través de un incidente llamado de liquidación de gastos y costas, al cual se lleva lógicamente después de dictada la sentencia y ha sido declarada ejecutoriada.

La parte beneficiada por la condena en costas presenta al juez su "planilla de gastos y costas", que es un escrito en el que se detallan cada uno de los gastos y costas procesales realizados por aquélla. El juez, después de conceder a la parte condenada un plazo para que formule las objeciones que estime pertinentes, resuelve el incidente de liquidación de gastos y costas a través de una "sentencia interlocutoria" en la que se precisa la suma total que el condenado debe pagar a la otra parte de gastos y costas procesales. Artículo 141 del Código de Procedimientos Civiles.

Quiero aclarar que los honorarios del abogado de la parte beneficiada en la condena en costas se deben determinar de acuerdo con la tarifa que señala el arancel contenido en la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común -- del Distrito Federal (Artículos 222 a 256). Según el Artículo 225 de la citada -- Ley Orgánica, los honorarios fijados en el arancel sólo pueden ser cobrados por los abogados con título registrado en la Dirección General de Profesiones de la -- Secretaría de Educación Pública.

Por último en los negocios ante los jueces de Paz no se causarán costas -- cualquiera que sea la naturaleza del juicio.

6.9.- INCIDENTE DE EJECUTORIZACION DE SENTENCIA.

Para obtener que una sentencia se declare ejecutoriada por resolución judicial, el Código ha establecido que en la práctica se llama Incidente de Ejecutorización de Sentencia, que se tramita en la forma siguiente:

Una vez dictada la sentencia definitiva en el juicio ordinario civil, terminación de contrato y que condena al demandado (inquilino) a la entrega y desocupación de la finca arrendada, deberá serle notificada en forma. Artículo 114 fracción VI, del Código de Procedimientos Civiles.

Efectuado lo anterior, tendrá el inquilino cinco días que empezarán a co-

rrer al día siguiente de que le fué notificada la sentencia, para interponer recurso de apelación. Artículo 137 fracción I del Código de Procedimientos Civiles.

Aquí se pueden presentar dos situaciones:

Primera: Si el inquilino interpone recurso de apelación, ésta se admitirá en ambos efectos, (Artículo 966 del Código de Procedimientos Civiles), que consiste en que se suspenderá la ejecución de la sentencia, hasta que no cause ejecutoria (Artículo 694 del Código de Procedimientos Civiles), admitida ésta se remitirán los autos originales a la Sala que le corresponda al Juzgado de Arrendamiento Inmobiliario que la dictó, citando a las partes a que comparezcan ante dicho Tribunal, para substanciar el recurso interpuesto.

Segunda: Que el demandado (inquilino), no interponga el recurso de apelación, para lo cual, transcurrido el término de cinco días, el actor (arrendador) presentará un escrito iniciando Incidente de Ejecutorización de Sentencia, al cual le recaerá un auto en el cual se tendrá por iniciado el incidente aludido y a partir de que surta sus efectos al citado auto, deberán transcurrir tres días para que el actor nuevamente presente un escrito, solicitando se declare ejecutoriada la sentencia definitiva.

6.10.- SENTENCIA EJECUTORIADA.

Se entiende por sentencia ejecutoriada la que no puede ser impugnada por ningún recurso ordinario, pero sí puede serlo por alguno extraordinario. (Apelación extraordinaria) Artículo 717 del Código de Procedimientos Civiles, y que procede cuando se hubiere notificado el emplazamiento al reo, por edictos y el juicio se hubiere seguido en rebeldía; cuando no estuvieren representados legítimamente el actor o el demandado, o siendo incapaces, las diligencias se hubieren entendido con ellas; cuando no hubiere sido emplazado el demandado conforme a la ley; cuando el juicio se hubiere seguido ante un juez incompetente, no siendo prorrogable la jurisdicción.

Clasificación:

Las sentencias ejecutorias lo son, bien por Ministerio de Ley o por resolución judicial. Los siguientes Artículos precisan en qué casos tiene lugar lo uno

y lo otro:

Artículo 426.- Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria.

Causan ejecutoria por Ministerio de Ley:

I.- Las sentencias pronunciadas en juicio cuyo interés no pase de 182 veces el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal, a excepción de las dictadas en la controversia en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

II.- Las sentencias de segunda instancia;

III.- Las que resuelvan una queja;

IV.- Las que dirimen o resuelvan una competencia y

V.- Las demás que se decistan irrevocables por prevención expresas de la Ley así como aquellas de las que se dispone que no haya más recurso que el de responsabilidad.

Artículo 427.- Causan ejecutoria por declaración judicial:

I.- Las sentencias consentidas expresamente por las partes o por sus mandatarios con poder o cláusula especial;

II.- Las sentencias de que hecha notificación en forma, no se interpone recurso en el término señalado por la Ley, y

III.- Las sentencias de que se interpuso recurso, pero no se continuó en forma y término legales o se desistió de él la parte o su mandatario con poder o cláusula especial.

CAPITULO 7

LA EJECUCION DE LA SENTENCIA DEFINITIVA

Ante la sentencia, la parte que ha sido vencida en juicio puede asumir alguna de estas dos actitudes: cumplirla ó no cumplirla. Con la actitud de cumplimiento voluntario se logra la satisfacción de las pretensiones de la parte vencedora, acogidas en la sentencia y no se hace necesario ningún acto procesal más. Termina aquí la actividad del Órgano Jurisdiccional, al realizar espontáneamente, la parte vencida, el contenido de la sentencia. En el juicio de terminación de contrato esta actitud, vendría a ser la entrega y desocupación del inmueble arrendado, por parte del arrendatario al arrendador. En cambio la actitud de incumplimiento de la sentencia por la parte vencida, hace necesario que el juez dicte a instancia de la parte interesada, las medidas adecuadas para lograr la realización práctica del contenido de la sentencia, aún en contra de la voluntad de la parte vencida. Al conjunto de actos procesales que se realizan durante esta etapa eventual del proceso, se le llama ejecución forzosa o forzada, para distinguirla del cumplimiento voluntario, o también ejecución procesal.

La ejecución forzosa, forzada o procesal es, pues el conjunto de actos procesales que tienen por objeto la realización coactiva de la sentencia de condenando cuando la parte vencida no la haya cumplido voluntariamente. En el juicio de terminación de contrato esta actitud, vendría a ser el lanzamiento del inquilino, del inmueble arrendado, en virtud del incumplimiento de la sentencia. El lanzamiento se efectúa ante la fe del actuario del juzgado y efectuado éste se pone en posesión del inmueble al arrendador.

La ejecución procesal se refiere fundamentalmente, a las sentencias de condena, ya que las sentencias declarativas y constitutivas requieren sólo, generalmente, de un cumplimiento administrativo, por ejemplo; las sentencias firmes dictadas en juicios de rectificación de actas del Estado Civil, deben ser comunicadas al juez del Registro Civil para que haga una anotación marginal en el acta respectiva. En el mismo sentido, de la sentencia firme que declare la nulidad de matrimonio debe remitirse copia certificada al juez del Registro Civil ante el cual se celebró el matrimonio, para que haga la anotación marginal correspondiente. También de la sentencia de divorcio debe enviarse copia al juez del Registro Civil para que levante el acta de divorcio respectiva.

La sentencia que decreta el lanzamiento como la resolución que ordene la ejecución de dicha sentencia deben notificarse personalmente. Artículo 114 del Código de Procedimientos Civiles.

La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o con cualquier persona de la familia, doméstico, portero, agente de la policía o vecino, pudiendo romperse las cerraduras de la puerta si fuera necesario y a solicitar el auxilio de la fuerza pública. Los muebles u objetos que en la casa se encontrare, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos.

La ejecución de la sentencia, es decir, el lanzamiento, sólo procederá treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución.

CAPITULO 8

**FACTIBILIDAD DE CREAR UN JUICIO SUMARIO PARA
LAS CONTROVERSIAS DE TERMINACION DE CONTRATO**

Una vez concluido el análisis y estudio al procedimiento actual de los juicios de Terminación de Contrato de arrendamiento, por haberse cumplido el plazo fijado en el mismo, se ha llegado al presente Capítulo, en el cual se propone la creación de un Juicio Especial que regularía las citadas controversias.

A dicho juicio le llamaría "Juicio Sumario" mismo que regularía las controversias de terminación de contrato.

A través del análisis, se pudo apreciar lo innecesario que resulta en el juicio actual, la gran cantidad de recursos que otorga la ley, mismos que normalmente son utilizados por los inquilinos, para hacer lento el procedimiento. El gran formalismo del juicio actual y la falta de aplicación correcta por parte del juzgador de la ley, sobre todo en preceptos que regulan términos como por ejemplo: para dictar sentencia; para la celebración de la audiencia de desahogo de pruebas; para acordar promociones etc., e infinidad de situaciones más que hacen el juicio muy lento y bastante prolongado.

Quedó establecido por las causas señaladas en el presente trabajo, la necesidad de crear un procedimiento expedito, para tratar de disminuir el gran problema habitacional que padece nuestra Capital.

Son fundamentos esenciales para la creación de este juicio sumario, la supresión de tantas formalidades dentro del procedimiento; brevedad en los términos procesales, evitar actuaciones por alguna de las partes que tengan por finalidad prolongar el juicio, etc.

Este procedimiento estaría regulado por nuestro Código de Procedimientos Civiles y podría regular no sólo la forma de terminación de contrato que se estudia en el presente trabajo sino todas las controversias que se pueden suscitar en relación a la forma de terminación del contrato de arrendamiento como son: la Rescisión del contrato, la nulidad; por confusión; por avicción; por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada; por expropiación, por convenio expreso. Es decir, creo también necesario que este procedimiento que propongo rija todas las formas de terminación de contrato de fincas urbanas destinadas a la habitación que establece el Artículo 2483 del Código Civil.

El procedimiento que se propone quedaría de la siguiente forma:

"TITULO DECIMO CUARTO BIS"

Del juicio sumario para las controversias en materia de arrendamiento de — fincas urbanas destinadas a la habitación.

Artículo 957.- A las controversias que versen sobre arrendamiento sobre fin cas urbanas destinadas a la habitación y a que se refiera el Capítulo Cuarto, del Título Sexto del Código Civil, le serán aplicables las disposiciones de este Títu lo, excepto el juicio Espacial de Desahucio al que se le seguirán aplicando las — disposiciones del Capítulo Cuarto, del Título Séptimo de este Código.

Artículo 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este Título, el arrendador deberá exhibir con el escrito inicial de demanda, — el contrato de arrendamiento correspondiente. A la falta de este requisito no se dará curso a la acción.

Artículo 959.- El juicio sumario se inicia con el escrito de demanda, en el que se deben llenar los requisitos a que se refiera el artículo 255 de este Ordenamiento.

Del escrito de demanda, se corre traslado y emplaza al demandado, para que en un término no mayor de cinco días produzca su contestación.

Artículo 960.- En los escritos de demanda y contestación y en los correspon dientes si hubiese reconvencción, las partes ofrecerán sus pruebas, declarando los nombres de sus testigos y peritos debiendo cada oferente presentarlos. De manifes tar bajo protesta de decir verdad no estar en aptitud de hacerlo, se impondrá al Actuario del juzgado la obligación de citar a los primeros y de hacer saber su — cargo a los segundos, citándolos para la audiencia respectiva, en la que deberán rendir su testimonio o su dictámen pericial, corriendo a cargo del oferente de la prueba, los trámites necesarios para la citación de sus testigos y peritos. La ci tación se hará con apercibimiento de arresto hasta por tres días de no comparecer el testigo a declarar o el perito que haya aceptado el cargo, sin causa justifica da. Al oferente de la prueba se le impondrá una multa de treinta veces el salario mínimo diario vigente en el Distrito Federal, en caso de que el señalamiento del domicilio de los testigos o peritos resulte falso o inexacto.

En el supuesto de no comparecer los testigos o los peritos, sin causa justi

cada, a pesar de haber sido legalmente citados, el juez bajo su más estricta responsabilidad, podrá declarar la deserción de una u otra prueba, sin perjuicio de hacer efectivos los aparcamientos decretados.

Artículo 961.- En el auto que da entrada a la demanda y que manda emplazar al demandado, se fijará día y hora para la audiencia de pruebas y alegatos, debiéndose tener en cuenta el tiempo que deba transcurrir para contestar, en caso de que el demandado haya formulado reconvección.

Artículo 962.- Si el demandado al contestar la demanda formula reconvección se le dará al actor, tres días para que produzca su contestación.

Artículo 963.- La audiencia de desahogo de pruebas, se celebrará dentro de los treinta días hábiles siguientes al emplazamiento.

Artículo 964.- En la audiencia de desahogo de pruebas, se observarán las siguientes reglas:

- 1.- El juez sólo admitirá las pruebas a que se refieren los hechos controvertidos.
- 2.- Las pruebas se desahogarán en la audiencia, en el orden que el juez determine, atento su estado de preparación.
- 3.- Se oirán los alegatos de ambas partes, pudiendo ser estos presentados por escrito.
- 4.- Terminada la audiencia, se citará a las partes para oír sentencia.

Artículo 965.- El juez pronunciará sentencia a más tardar a los ocho días siguientes de la conclusión de la audiencia a que se refiere el precepto anterior.

Artículo 966.- En las controversias que regula el presente Título, si se concede el término extraordinario de prueba, el oferente de la prueba debe exhibir dentro del término de tres días que contarán a partir de que se admita la prueba, una garantía que no podrá ser menor a cincuenta días de salario mínimo vigente, para que la prueba pueda recibirse, si no lo efectúa se declarará la deserción de la prueba.

Artículo 967.- Los incidentes en los juicios sumarios se resuelven oralmente en la audiencia a que se refiere el Artículo 964.

Artículo 968.- La sentencia definitiva pronunciada en autos, así como cualquier otra resolución será apelable sólo en el efecto devolutivo.

Artículo 969.- La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el Título Décimo Segundo del presente Código.

Artículo 970.- En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto a que no se opongan a las disposiciones de este Título.

CONCLUSIONES.

1.- El contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, es indudablemente uno de los contratos que tiene mayor importancia en nuestro país, por su reglamentación tan minuciosa en el Código Civil y por su constante aplicación en la práctica.

2.- Gran parte de las personas que habitan la Ciudad de México, carecen de casa habitación propia y no estando en aptitud de comprarla, se ven la necesidad de rentar las ajenas, mediante esta clase de contrato.

3.- El contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación para que sea considerado como tal, debe contener los siguientes elementos: 1) La concesión por parte del propietario (arrendador), del uso o goce temporal de un bien inmueble al inquilino (arrendatario). 2) El pago de un precio por parte del arrendatario al arrendador, como contraprestación a la concesión del uso o goce del inmueble. 3) La restitución de la cosa por parte del arrendatario al arrendador, toda vez que sólo se ha sido transferido temporalmente el uso y goce de la misma.

4.- Al estudiar la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento se concluye que es: a) PRINCIPAL; b) BILATERAL; c) ONEROSO; d) DE TRACTO SUCESIVO; e) CONMUTATIVO; f) FORMAL; g) CONSENSUAL EN OPOSICION A REAL

5.- El problema habitacional que padece nuestra ciudad, ha dejado de serlo únicamente para las partes contratantes, se ha transformado en un problema social y que esta afectando a toda nuestra colectividad. Es indiscutible que el problema se acrecentó en los últimos años, por los sismos ocurridos en esta ciudad, en septiembre de mil novecientos ochenta y cinco, por la inmigración de gente de provincia que sigue teniendo la capital y por el crecimiento de población que sigue sufriendo nuestra Ciudad.

6.- No obstante de la necesidad de vivienda que priva en nuestro país, se carece de suficientes estímulos y de mecanismos adecuados para que el sector privado participe en la solución del problema habitacional.

7.- El inversionista privado se ha abstenido casi ya en su totalidad a deg

tinar sus recursos para la construcción de viviendas, en virtud de que existen-- una serie de factores que ya no hacen rentable su inversión; como por la falta de mayores estímulos fiscales, la existencia de un procedimiento prolongado, la vigencia del decreto de 1948, que prorrogó los contratos de arrendamiento y en consecuencia congeló las rentas y la baja productividad en esta actividad. Anterior situación el particular opta por inversiones más atractivas, seguras y productivas.

8.- Es por ello necesario estimular la inversión privada, para la construcción de vivienda para el arrendamiento, debiéndose crear medidas específicas y -- adecuadas para su fomento. Asimismo procurar aparte del estímulo fiscal que actualmente existe en la Ley del impuesto sobre la renta y que consiste en que las personas que invierten en vivienda nueva de interés social destinada al arrendamiento paguen impuestos únicamente sobre el 10% de los ingresos por arrendamiento o en la depreciación inmediata del 75% de la inversión de dicha vivienda, --- crear otros ya que el estímulo citado anteriormente, no es suficiente para alentar al particular a invertir.

9.- El gobierno debe dar incentivos a los particulares, para que estos, inviertan en la construcción de casas habitación, o renten las que en la actualidad son de su propiedad. Con las reformas que hubo y que salieron publicadas el día siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco en el Diario Oficial, se limitó al arrendador, en los aumentos que puede efectuar a la renta, no tomando en cuenta el legislador que el impuesto predial que pagan los inmuebles, sube no en la misma proporción a lo que el arrendador puede aumentar de renta, y esto in dudablemente que afecta al propietario.

10.- Propongo como un aliciente fiscal para el particular, que en el cálculo para el pago del impuesto predial de los inmuebles arrendados, se establezca un mecanismo justo y equitativo, que considero podría ser, la reducción de un -- porcentaje, cuando el inversionista privado acredite fehacientemente que dicho -- inmueble está rentado para casa habitación.

11.- Un factor que considero es muy importante y que ha motivado al particular a ya no rentar sus fincas para casa habitación, y preferir hacerlo para co mercial, es el procedimiento tan largo que deben de seguir para recuperar su inmueble, y la limitante que existe para los aumentos de la renta.

12.- El actual procedimiento como se vió en el presente trabajo y que regula las controversias de fincas urbanas destinadas a la habitación, es muy largo y complicado, por la infinidad de recursos que contempla y que generalmente son utilizados por los arrendatarios, para que el procedimiento sea más prolongado.- Esto consecuentemente ha saturado los 30 juzgados del arrendamiento inmobiliario que actualmente existen y ha seguido fomentando el sistema de gratificaciones -- entre las partes y que tanto a viciado a la impartición de justicia, ya que mientras una la da para acelerar, la otra para desacelerar el procedimiento, lo que rompe con el principio tradicional y fundamental de que la impartición de justicia sea pronta y expedita.

13.- En virtud de que los 30 juzgados del arrendamiento que actualmente -- existen son insuficientes, propongo que si no es posible crear otros, por lo menos que a los que en la actualidad existen se integre un secretario por cada juzgado y se amplie el actual personal, es decir, que existan dos secretarios de -- acuerdos como anteriormente existía. Considero que la medida de dividirlos no -- fue benéfico en virtud de que el personal sigue siendo el mismo, y los juicios -- cada día aumentan mas.

14.- Es indiscutible que la Oficina Central de Ejecutores y Notificadores -- que fué creada por decreto del 12 de enero de 1987, no ha cumplido tampoco con -- el objeto para el cual fué creada, ya que los trámites de notificaciones, ejecuciones, emplazamientos, etc., siguen siendo igual y más tardados y principalmente, no se cumplió con el cometido de que los actuarios (notificadores o ejecutores) dejaran de recibir gratificaciones por cumplir con su obligación.

15.- Por consiguiente propongo que los actuarios (notificadores o ejecutores), sean integrados a los juzgados nuevamente ya que si al dejar de recibir -- gratificaciones es difícil controlarlo, por lo menos que el trámite se vuelva -- más ágil y expedito.

16.- Asimismo considero innecesaria la audiencia conciliatoria que regula el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, ya que no cubre con la finalidad para lo cual se creó y hace más lento el procedimiento. Olvidandose al -- legislador, que la conciliación es un fracaso en la historia en nuestro derecho.

17.- Igualmente propongo que la prórroga del contrato de arrendamiento ope -- re automáticamente, si el inquilino se encuentra en el supuesto que establece el

artículo 244B-C del Código Civil, y que es estar al corriente en las rentas, y no que el inquilino tenga que demandarla o notificarle al arrendador que la hará valer antes del vencimiento del contrato. Independientemente de que existe un principio dentro del derecho que el desconocimiento de la ley no implica cumplirla. - Pero puedo asegurar que esta situación es por lo general únicamente conocida por los profesionistas del derecho.

18.- Igualmente creo conveniente, que la ley regule una situación que en la actualidad se presenta con mucha frecuencia y es el hecho de que el arrendador de ja de cobrar las rentas, para que el inquilino nunca se encuentre al corriente en el pago de las rentas y por lo tanto no tenga derecho a la prórroga del contrato. Por lo tanto propongo que se tenga al inquilino al corriente en el pago de sus rentas si estas fueron depositadas dentro de los diez días siguientes a su vencimiento en la Oficina Central de Consignaciones del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

19.- Entre las disposiciones jurídicas en torno a la vivienda y que han influido en el acuciante problemas de la habitación que en la actualidad vivimos, encontramos el decreto que prorrogó los contratos de arrendamiento de 1948 y como consecuencia congeló las rentas y cuyo propósito fué el evitar la especulación inmobiliaria durante la Segunda Guerra Mundial. Sin dejar de reconocer que en su momento está medida fué oportuna, saludable y el innegable beneficio social, igualmente lo es que tal situación de privilegio, seguridad y fuera de nuestra realidad actual, representa un alto costo social económico y urbano para el resto de la población, en nuestra actualidad.

20.- Por lo anterior y en virtud de que dicho decreto de 1948 está actualmente ya fuera de nuestra realidad social y si está siendo un factor que influye en el problema habitacional que actualmente padece nuestra Ciudad, propongo que dicho decreto se suprima de la ley, y se autorice al arrendador a cobrar las rentas que en realidad por dichos inmuebles se deba pagar. Considero es un buen aliciente para el particular, para que siga invirtiendo sus recursos en la construcción de fincas para la habitación.

21.- Propongo igualmente que el aumento en la renta, sea en el mismo porcentaje en que se suba el Salario Mínimo en el Distrito Federal durante la vigencia del contrato. Ya que por lo menos si no va a la par con la inflación, el propietario no verá tan afectada su inversión.

22.- El gobierno por consiguiente y en forma urgente debe revisar su Política Jurídica, a fin de que la iniciativa privada adquiera confianza y considere -- atractivo invertir en la habitación y coadyuve así con el gobierno a resolver este problema social. Es por ello que propongo en este trabajo como un incentivo -- que podría dar el gobierno a los particulares la creación de un procedimiento que en realidad sea ágil y expedito y que regularía las controversias en materia de arrendamiento y que se llamaría "Juicio Sumario para las controversias de terminación de contrato", pero que debe venir unido a la estricta impartición de la ley, en cuanto a términos y formalidades en él establecidos, por parte del juzgador.

BIBLIOGRAFIA.

- 1.- AGUILAR CARBAJAL LEOPOLDO.- Contratos Civiles, Editorial Hagman, México, -- 1964.
- 2.- ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO NICETO.- La Teoría General del Proceso y la Enseñanza del Derecho Procesal, en Revista Iberoamericana.
- 3.- ALCALA-ZAMORA Y CASTILLO NICETO Y LEVENE RICARDO.- Derecho Procesal Penal - Buenos Aires, T. III, Editorial G. Kraft, 1945.
- 4.- ALSINA HUGO.- Tratado Teórico y Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial, Buenos Aires, Ediar Editores, 1961.
- 5.- ARAGONESES PEDRO.- Sentencias Congruentes, Pretensión, Oposición, Fallo, -- Madrid, Editorial Aguilar, 1957.
- 6.- ATWOOD ROBERTO.- Diccionario Jurídico, Editorial Bazán, México, 1978.
- 7.- BECERRA BAUTISTA JOSE.- El Proceso Civil en México, Editorial Porrúa, México, 1977, Sexta Edición.
- 8.- BENTHAM JEREMIAS.- Tratado de Pruebas Judiciales. Obra Compilada por E. Dumont y Trad. por Manuel Osorio Flonit. Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1959.
- 9.- BRISEÑO SIERRA HUMBERTO.- Actitudes que puede asumir el Demandado, En Revista de la Facultad de Derecho de México, Número 55, Julio-Septiembre de 1964.
- 10.- BRISEÑO SIERRA HUMBERTO.- El Juicio Ordinario Civil, Editorial Trillas, México, 1975.
- 11.- BRISEÑO SIERRA HUMBERTO.- Derecho Procesal, México, Córdens Editor y Distribuidor, T. II, 1969.
- 12.- CALAMANDREI PIERO.- Elogio de los Jueces Escrito por un Abogado. Trad. de - Santiago Sentís e Isaac J. Medina, Madrid, Imprenta Góngora, 1936.
- 13.- CALAMANDREI PIERO.- La Génesis de la Sentencia en Estudios sobre el Procedimiento Civil, Trad. de Santiago Sentís Mesendo, Buenos Aires, Editorial Bibliográfica, Argentina, 1961.
- 14.- CARNELUTTI FRANCISCO.- Sistema de Derecho Procesal Civil, Trad. de Niceto - Alcalá-Zamora y Castillo y Santiago Sentís Mesendo, Tomo II, Buenos Aires, - UTEHA, 1969.
- 15.- CARNELUTTI FRANCISCO.- Instituciones del Nuevo Proceso Civil Italiano, Trad. y Notas de Jaime Guast. Barcelona, Editorial Bosch, 1942.
- 16.- COUTURE EDUARDO J.- Las Garantías Constitucionales del Proceso Civil en Honor de Hugo Alsina, Buenos Aires, Ediar Editores, 1946.
- 17.- COUTURE EDUARDO J.- Vocabulario Jurídico, Montevideo, Universidad de la República, 1960.

- 18.- COUTURE EDUARDO J.- Fundamentos de Derecho Procesal Civil, Buenos Aires, - Ediciones Depalma, Tercera Edición, 1958.
- 19.- CHIOVENDA GUISEPPE.- Instituciones de Derecho Procesal Civil, Trad. de E.- Gómez Orbaneja, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, 1948, Segunda Edición.
- 20.- DE PINA RAFAEL.- Derecho Civil Mexicano, Vol. I. Editorial Porrúa, México-1981, Onceava Edición.
- 21.- DE PINA RAFAEL.- Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, México, 1978, - Primera Edición.
- 22.- DE PINA RAFAEL Y CASTILLO LARRAÑAGA JOSE.- Instituciones de Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, México, 1958, Cuarta Edición.
- 23.- DE PINA RAFAEL Y CASTILLO LARRAÑAGA JOSE.- Instituciones de Derecho Procesal Civil, México, Editorial Porrúa, 1966, Séptima Edición.
- 24.- DENTI VITTORIO,- Cientificidad de la Prueba y Libre Valoración del Juez, - En Estudios de Derecho Probatorio, Trad. de Santiago Sentís Mecendo y Tomás A. Banzhaf, Buenos Aires, Ediciones Jurídicas Europa-América, 1974.
- 25.- DEVIS ECHANDIA HERNANDO.- Teoría General de la Prueba Judicial, T. I, Editorial P. de Zavala, 1972.
- 26.- ENNECERUS.- Tratado de Derecho Civil, T. I, Vol. II, P.J.
- 27.- FIX-ZAMUDIO HECTOR.- Derecho Procesal, en el Derecho de México, U.N.A.M. - Colección "Las Humanidades en el Siglo XX", 1975.
- 28.- FLORIS MARGADANT GUILLERMO.- El Derecho Privado Romano, Editorial Esfinge, México, 1981, Décima Edición.
- 29.- GOMEZ LARA CIPRIANO.- Teoría General del Proceso, U.N.A.M. México, 1981, - Segunda Edición.
- 30.- KISCH W.- Elementos del Derecho Procesal Civil, Trad. de Leonardo Prieto - Castro, Madrid, Editorial Revista de Derecho Privado, 1940.
- 31.- LIERMAN ENRICO TULIO.- Manuale di Diritto Processuale Civile, Milán T. I,- Doit a Guiffre Editora, 1973, Tercera Edición.
- 32.- MANRESA Y NAVARRO JOSE MARIA.- Comentarios a la Ley del Enjuiciamiento Civil Reformada, Imprenta de la Revista de la Legislación, Madrid, 1881, T.- I.
- 33.- MANRESA Y NAVARRO JOSE MARIA.- Comentarios a la Ley del Enjuiciamiento Civil Reformada, Imprenta de la Revista de la Legislación, Madrid, 1881, T.- III.
- 34.- MESSINEO.- Manual de Derecho Civil y Comercial, T. II, pág. 332.
- 35.- PALLARES EDUARDO.- Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, México, 1965.
- 36.- PALLARES EDUARDO.- Derecho Procesal Civil, Editorial Porrúa, México, 1981, Novena Edición.

- 37.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL.- Derecho Civil Mexicano, T. VI, Vol. I, Editorial-Porrúa, México, 1981, Cuarta Edición.
- 38.- ROJINA VILLEGAS RAFAEL.- Compendio de Derecho Civil, (Teoría General de las Obligaciones) T. II, Editorial Porrúa, México, 1981.

REVISTAS Y PUBLICACIONES.

- 1.- Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, 1917-1975, México, 1975.- Cuarta Parte.
- 2.- Diario Oficial de la Federación del día siete de febrero de mil novecientos ochenta y cinco.
- 3.- Diario Oficial de la Federación del día diez de enero de mil novecientos ochenta y seis.
- 4.- Diario Oficial de la Federación del día doce de enero de mil novecientos ochenta y siete.
- 5.- Diario Oficial de la Federación del día catorce de enero de mil novecientos ochenta y siete.

LEYES Y CODIGOS.

- 1.- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- 2.- Código Civil para el Distrito Federal.
- 3.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 4.- Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.