



664
29

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

ACCIONES Y DERECHOS QUE SE DERIVAN DE
LAS REFORMAS SUSTANTIVAS Y PROPOSICION
DE REFORMAS AL CODIGO PROCESAL EN
MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A

GERARDO PORRAS HERNANDEZ

FALLA DE CRIGEN

MEXICO, D. F.

1990.



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

I N D I C E

ACCIONES Y DERECHOS QUE SE DERIVAN DE LAS REFORMAS SUSTANTIVAS Y PROPOSICION DE REFORMAS AL CODIGO PROCESAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

	Pág.
Introducción	I

CAPITULO PRIMERO

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.-Concepto	1
2.-Clases de contrato	6
3.-Clasificación	8
4.-Elementos del contrato	10
5.-Obligaciones del arrendador	17
6.-Obligaciones del arrendatario	21
7.-Formas de terminación del contrato de arrendamiento	23
a).-Por cumplimiento del plazo, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada	24
b).-Por convenio expreso	28
c).-Por nulidad	30
d).-Por rescisión	33
e).-Por confusión	35

	Pág.
f). -Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada	36
g). -Por expropiación	37
h). -Por evicción	38

CAPITULO SEGUNDO

PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

1. -De las controversias en materia de arren- damiento de fincas urbanas destinadas a- habitación	39
2. -El juicio ordinario civil	50
3. -El juicio especial de desahucio	58
4. -Diferencias entre el procedimiento ordina- rio y el especial en materia de arren- damiento inmobiliario	67

CAPITULO TERCERO

ACCIONES Y DERECHOS QUE SE DERIVAN DE LAS REFORMAS- SUSTANTIVAS Y PROPOSICION DE REFORMAS AL CODIGO PRO- CESAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

1. a). -Acción de otorgamiento y firma de contrato	75
b). -Acción contra el arrendador, para que registre ante el Departamento -	

del Distrito Federal el contrato, - y lo entregue al arrendatario	76
c). -Derecho de preferencia	77
d). -Derecho del tanto	79
e). -Acción de ejercicio de pago de - daños y perjuicios	80
f). -Derecho de prórroga	82
g). -Acción de nulidad	85
2. a). -Proposición de reformas a los - artículos 961, 962 y 964 del Cód- igo de Procedimientos Civiles . .	87
b). -Crítica al artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles	90
Conclusiones	92
Bibliografía	95

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

Uno de los problemas de la población de México, es la falta de vivienda, el cual se agrava por la crisis económica existente y por diversos factores sociales; originando con ello una gran demanda de vivienda y en respuesta poca oferta, desprendiéndose que en el arrendamiento existe una parte fuerte: pues al celebrar el contrato, el arrendador será quien imponga condiciones a la otra que es el arrendatario, las que son del todo injustas; ya que en realidad sabemos que el arrendador realiza múltiples irregularidades contra el arrendatario, entre las que cabe mencionar las siguientes: hacer firmar en blanco el contrato al arrendatario; imponer el precio de la renta; dar recibos por menos precio; la falta de registro del contrato etc; pero que dada la necesidad de vivienda el arrendatario tiene que aceptar tales condiciones, aunadas a que la vivienda no reúna los requisitos de higiene y salud que idealmente se encuentran regulados en el Código Civil, realizándose así diariamente múltiples arrendamientos de casa habitación, lo cual ha dado gran importancia e interés a este contrato.

En virtud de que esta figura jurídica, ha sido objeto de diversas reformas tanto en materia adjetiva como sustantiva, ello me motivo especialmente al estudio de este tema, para la elaboración de esta tesis.

El primer capítulo se refiere al contrato de arrendamien

to en el que trato su concepto; las clases de contrato que -- existen; como se clasifica; sus elementos esenciales y de validez; las obligaciones de las partes y sus diversas formas de terminación.

En el segundo capítulo se estudian los procedimientos en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación; el ordinario civil; el especial de desahucio, indicando las diferencias que existen entre el procedimiento ordinario y el especial.

El capítulo tercero contiene las acciones y derechos, que en mi opinión se derivan de las reformas sustantivas y que se refieren a lo siguiente: Acción de otorgamiento y firma de contrato; Acción contra el arrendador, para que registre ante el Departamento del Distrito Federal el contrato, y lo entregue al arrendatario; Derecho de preferencia; Derecho del tanto; Acción de ejercicio de pago de daños y perjuicios; Derecho de prórroga y Acción de nulidad; proponiendo además algunas reformas al Código de Procedimientos Civiles, por lo que se refiere a los artículos 961, 962 y 964 del Código en cita, así como una crítica al artículo 489 del mismo ordenamiento, por último se plasman las conclusiones a que llegue en la elaboración del presente trabajo y la bibliografía que sirvió de base.

CAPITULO PRIMERO
EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1. -Concepto.
2. -Clases de contrato.
3. -Clasificación.
4. -Elementos del contrato.
5. -Obligaciones del arrendador.
6. -Obligaciones del arrendatario.
7. -Formas de terminación del contrato de arrendamiento
 - a). -Por cumplimiento del plazo.
 - b). -Por convenio expreso.
 - c). -Por nulidad.
 - d). -Por rescisión.
 - e). -Por confusión.
 - f). -Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada.
 - g). -Por expropiación.
 - h). -Por evicción.

1. -Concepto.

El contrato, en forma genérica es considerado como la primera y más importante fuente de las obligaciones, por lo que es necesario, antes de entrar en forma especial al estudio del contrato de arrendamiento, definir qué se entiende por contrato, y al efecto, el autor Bejarano Sánchez, expresa: El contrato es una especie de convenio; "Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones (Artículo 1792 del C.C.), ahora bien, los convenios que producen o transfieren obligaciones y derechos toman el nombre de contratos (Artículo 1793 del C.C.). Por exclusión, los que modifican o extinguen derechos y obligaciones se llaman convenios en sentido estricto"(1)

Desprendiéndose de lo anterior, que el contrato de arrendamiento es precisamente el acuerdo de voluntades de arrendador-arrendatario, para crear derechos y obligaciones, respecto de una cosa, que es precisamente el objeto de dicho contrato, que más adelante explico con amplitud.

Actualmente el contrato de arrendamiento dada su trascendencia es uno de los contratos de mayor importancia, debido

1) BEJARANO SANCHEZ, Manuel, OBLIGACIONES CIVILES, - 3a. Edición, Editorial Harla, S.A. de C.V., México, 1987, p. 31.

a la celebración del mismo en la vida diaria, originándose - dicha situación social, por la necesidad de localidades para - arrendar siendo ésta el mayor porcentaje, la que se refiere al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habita - ción.

El artículo 2398 del Código Civil define al contrato de - arrendamiento así: " 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 ". A efecto de comparar - esta definición con la de diversos autores, diré que para - - Rojina Villegas, el contrato de arrendamiento : " Es aquél - - 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)

Para Aguilar Carbajal, doctrinalmente se ha definido el - contrato de arrendamiento : " Como aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra, llamada - - arrendatario el uso o goce de una cosa, en forma temporal, o sólo el uso mediante el pago de una renta, que es el pre - cio y que es cierto "(3)

2) ROJINA VILLEGAS, Rafael, DERECHO CIVIL MEXICANO, Tomo VI, (Contratos), 3a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., Méxi - co, 1977, p. 548.

3) AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo, CONTRATOS CIVILES, - 2a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1977, págs. 151 y 152

De las definiciones expuestas se observa que existe similitud, entre la del autor Rojina Villegas con la que establece el Código Civil.

Concluyendo, de las diferentes definiciones se establece, que la función jurídica del contrato de arrendamiento, consiste esencialmente en transferir el uso o goce de los bienes, sean muebles o inmuebles. Importante es advertir que la definición del contrato de arrendamiento, contiene diversos elementos, ta les como: bienes muebles o inmuebles, el uso, el goce de una cosa y el pago de un precio cierto, de los cuales daré su de finición gramatical para una mejor comprensión a la misma.

Gramaticalmente el diccionario de la Lengua Española establece que se entiende por uso: "La acción y efecto de usar; el uso de un objeto; por lo que se refiere al goce, esta palabra significa la acción o efecto de gozar o disfrutar y es sinónimo de disfrutar: posesión, propiedad, usufructo, uso; y por último el pago de un precio cierto, significa que las partes en el contrato lo hayan determinado con certeza."^(3bis)

Por lo que se refiere a la definición de bien y las clases de bienes con los que se relaciona la figura jurídica del contrato de arrendamiento, el autor Moto Salazar, dice: "Antiguamente la

3 bis) DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, 19a. Edición, Editorial Espasa-Calpe, S. A., Madrid, 1970, p. 34.

doctrina jurídica llamaba cosa, solamente a los objetos que podían ser percibidos por los sentidos del tacto; sin embargo en la actualidad, se entiende por cosa, en Derecho, todo lo que siendo percibido por cualquiera de los sentidos puede ser materia de una relación jurídica y bien, toda cosa susceptible de apropiación".⁽⁴⁾

Por lo que respecta a la definición de bienes muebles e inmuebles, por su claridad es importante mencionar la que expone el autor Rojina Villegas quien al respecto establece: "La distinción en muebles e inmuebles debería partir de la naturaleza de las cosas; de tal suerte que serían muebles aquellos que puedan trasladarse de un lugar a otro, ya sea por sí mismos, como los animales, semovientes, o por efecto de una fuerza exterior. En cambio, los inmuebles serían aquellos que no pueden trasladarse de un lugar a otro, la firmeza es lo que les daría dicho carácter".⁽⁵⁾

El segundo párrafo del artículo 2398 del Código Civil, establece que: "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación; de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria".

4) MOTO SALAZAR, Efraim, ELEMENTOS DE DERECHO, 24a Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1978, p. 190.

5) ROJINA VILLEGAS, Rafael, BIENES DERECHOS REALES - Y POSESION, Tomo III, 3a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1977, p. 273.

Al respecto el artículo en cita indica el tiempo máximo de duración para los diferentes arrendamientos: Habitación, comercio e industria; la temporalidad máxima de los contratos de arrendamiento que se indica se debe a su propia naturaleza jurídica, igualmente se podría considerar al párrafo que se menciona como una causa de terminación de los contratos que puede ser ejercitada por cualquiera de las partes contratantes.

Es importante indicar que igualmente la temporalidad del contrato de arrendamiento se debe en opinión de la licenciada Alicia Elena Pérez Duarte y Noroña, entre otras causas: "Al interés que el legislador tiene de dicha característica no se pierda para los efectos prácticos de no sustraer el tráfico económico de los bienes sujetos a un arrendamiento demasiado prolongado"⁽⁶⁾

Asimismo es importante indicar que la reglamentación del contrato de arrendamiento para fincas urbanas se encuentra regulado en forma especial tanto en su aspecto sustantivo en el Título Sexto, Capítulo IV, denominado "Del arrendamiento de fincas destinadas a la habitación", y que contiene los artículos 2448 y 2448-A a 2448-L, como en su aspecto procesal en el Título Décimo Sexto Bis, que contiene los artículos del 957 al 968 del Código de Procedimientos Civiles, al que con las reformas procesales que entraron en vigor en el año de 1985, se ha deno

6) INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS, U. N. A. M., - CODIGO CIVIL COMENTADO, Tomo V, Miguel Angel Porrúa, Librero-Editor, México, 1988, p. 101.

minado: "De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación".

2. - Clases de Contrato.

Las clases de contrato que en materia de arrendamiento existen son tres: civil, mercantil y administrativo. El arrendamiento civil, se refiere al regulado por el Código Civil, y puede recaer sobre bienes inmuebles o muebles, reglamentación que ha quedado debidamente especificada; entre estas clases de arrendamiento existen diferencias esenciales que independizan a cada uno de ellos, atendiendo a su naturaleza jurídica, y las partes o sujetos que en ellos intervienen; así para el autor Bejarano Sánchez, "Los civiles se conciertan entre particulares, o aún entre el particular y el Estado -- cuando éste interviene en un plano de igualdad, como si fuera un sujeto privado, por ejemplo cuando el Estado toma en arrendamiento la finca de un particular para instalar allí una escuela o una guardería. El contrato será regido por el Código Civil"⁽⁷⁾

Para el autor Rojina Villegas el contrato de arrendamiento: "Es mercantil exclusivamente cuando recae sobre bienes muebles, existiendo según el artículo 75 del Código de Comercio, el propósito de especulación comercial: "La ley refuta

7) BEJARANO SANCHEZ, Manuel, Op. Cit., p. 32.

actos de comercio: I. Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con el propósito de especulación comercial, de mantenimientos, artículos muebles o mercaderías sea en estado natural, sea después de trabajados o labrados"⁽⁸⁾

El autor Serra Rojas, que en materia administrativa escribe, expresa al respecto: "El contrato administrativo es una obligación bilateral, sinalagmática, en la que una de las partes es la Administración Pública con las prerrogativas inherentes a su condición jurídica, y la otra un particular o -- una entidad pública, destinada a realizar determinados fines o relaciones, sometidos a ciertas reglas particulares exorbitantes, entre ellas la forma que deben revestir y la de estar sometidos, en su caso, a la jurisdicción contencioso-administrativa"⁽⁹⁾

La diferencia entre el contrato administrativo y civil, consiste en la intervención en el primero, del Estado en su -- función de persona de Derecho Público, soberano, en situación de supraordenación respecto del particular, con el propósito de satisfacer necesidades colectivas o proporcionar beneficios sociales, como por ejemplo: La concesión para la reali

8) ROJINA VILLEGAS, Rafael, (Contratos), Op. Cit., p. 552.

9) SERRA ROJAS, Andres, DERECHO ADMINISTRATIVO, Tomo II, Editorial Porrúa, S.A., 12a. Edición, México, 1983. págs. 484-485.

zación de obras públicas, la prestación de servicios públicos - que se rigen por las normas del Derecho Administrativo.

El Código Civil, contiene en el artículo 2411, la competencia y suplencia del contrato de arrendamiento administrativo, el cual a la letra indica: "Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del Derecho Administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este Título", refiriéndose al Título Sexto, que contiene las normas aplicables al contrato de arrendamiento civil.

3.- Clasificación.

El contrato de arrendamiento se clasifica en: principal, bilateral, conmutativo, temporal, de tracto sucesivo, oneroso, formal, consensual, traslativo de uso y nominado; dicha clasificación se formula tomando en consideración tanto la que al respecto señala el autor Treviño García así como la que establece la Legislación Civil, para efectos de que la misma sea completa.

Al establecer las características del contrato en estudio - el citado autor, establece lo siguiente, que es: "Principal. - en atención a que no depende de ningún otro contrato. Bilateral, porque hay derechos y obligaciones recíprocos, esto es para ambas partes contratantes. En cuanto se refiere al arrendador-

la principal obligación es conceder el uso y goce y, por parte del arrendatario, pagar un precio cierto y determinado"⁽¹⁰⁾

La caracterización de ser comutativo el contrato de arrendamiento se establece u origina en virtud de que al momento de celebrarse el contrato las prestaciones son ciertas; la temporalidad del contrato en estudio se desprende del precepto del artículo 2398 del Código Civil, y la misma consiste en que la transmisión o enajenación del uso o goce que se efectúa sólo es por cierto tiempo. Es de tracto sucesivo dado que las prestaciones que se pactan se van ejecutando sucesivamente en tanto dure el contrato. La característica de onerosidad es ampliamente expuesta por el autor en mención, el cual dice: "En virtud de que hay provechos y gravámenes para ambas partes. El provecho que recibe el arrendador, cuando se ha pagado un precio cierto y determinado reporta el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa arrendada y, a la inversa, el provecho que obtiene el arrendatario, por el uso o goce de la cosa, reporta el gravamen de pagar un precio cierto y determinado"⁽¹¹⁾

La característica de formal se refiere a que el contrato

10) TREVIÑO GARCIA, Ricardo, CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES, 3a. Edición, Librería Font, Guadalajara, Jalisco, 1976, p. 222.

11) Idem.

por regla normaldebe formularse por escrito. Importa señalar que en la actualidad todo contrato de arrendamiento es por escrito, ello originado por los contratantes para su mutua seguridad. Es consensual en oposición a real, porque para su perfeccionamiento no se requiere de la entrega de la cosa sino solo del consentimiento de las partes.

El contrato de arrendamiento es traslativo de uso, ya que como lo establece el artículo 2398 del Código Civil, por medio de este contrato se transfiere el uso o goce de la cosa; y por último es un contrato nominado, por encontrarse regulado en la ley, haciendo la observación que es el contrato al que más artículos le regula el Código Sustantivo, ya que lo contienen los artículos 2398 al 2496.

4. - Elementos del Contrato.

El contrato requiere una serie de elementos de existencia y validez, indicando que los primeros dan origen, vida, mientras que los segundos, son indispensables para que el contrato pueda surtir plenamente efectos jurídicos. En cuanto a los elementos de existencia que el contrato requiere se encuentran los siguientes:

- a). - Acuerdo de voluntades o consentimiento.
- b). - El objeto.

En cuanto a los elementos que integran la validez del --

contrato encontramos los siguientes:

- a). - Capacidad de las partes.
- b). - Voluntad libre o exenta de vicios.
- c). - Licitud.
- d). - El consentimiento debe externarse conforme a la ley.

Importante es indicar que si faltare un elemento de existencia, ya sea el consentimiento o el objeto, por lógica jurídica el contrato no existiría, es decir no tendría vida. Igualmente para que el contrato produzca consecuencias jurídicas requiere forzosamente de los elementos de validez, faltando -- cualquiera de éstos sí existiría, pero se encontraría afectado de nulidad.

A continuación expodré en qué consiste cada uno de los elementos de existencia y validez para una mejor comprensión de los mismos.

a). - Consentimiento. - Por lo que a este elemento se refiere, podemos indicar que se siguen las reglas generales de los contratos, y al caso particular del arrendamiento se origina cuando una parte se obliga a conceder el uso o goce de una cosa y la otra está conforme con dicha concesión, aceptando pagar, por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

b). - Objeto. - Esta constituido por la cosa cuyo uso o goce se concede por un precio cierto y determinado. En cuanto al

significado de cosa, podemos conceptualarla derivándola del contenido del artículo 2400 del Código Civil, el cual a la letra dice: "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que -- pueden usarse sin consumirse; excepto aquellos que la ley prohibe arrendar y los derechos estrictamente personales. Al -- efecto el autor Treviño García, nos dice: "Los derechos de -- uso y de habitación así como los que se derivan del comodato, no pueden darse en arrendamiento (artículos 1051 y 2500 - C.C.). Los bienes que constituyen el patrimonio ejidal tampoco pueden darse en arrendamiento según se desprende de lo -- lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley Federal de la Re-- forma Agraria, con excepción de lo dispuesto en el artículo - 76 de la misma ley".⁽¹²⁾

De lo anterior se concluye qué bienes pueden ser arrendados y qué bienes no.

a). -Capacidad. - Nos indica el presupuesto procesal, indispensable para el ejercicio del derecho de acción, siendo este el último de los requisitos de validez, que el contrato requiere para su perfección. Al respecto el autor Gutiérrez y González, nos indica que: "La capacidad es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y deberes y hacerlos valer".⁽¹³⁾

De este concepto se desprende que existen dos tipos de ca

12) TREVIÑO GARCIA, Ricardo, Op. Cit., p. 223.

13) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, DERECHO DE LAS OBLIGACIONES, 5a. Edición, Editorial Cajica S. A., Puebla, Méx. D. 327.

pacidad, de goce y de ejercicio. La primera se refiere a la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y deberes. La segunda, a la aptitud reconocida por la ley en una persona para celebrar por sí misma un contrato. Al respecto, el autor - Sanchez Medal, nos indica: "Habrá incapacidad para obrar o de ejercicio a propósito de los contratos, cuando una persona no pueda celebrar por sí misma un contrato, pero esté en aptitud de hacerlo a través de un representante"⁽¹⁴⁾

Del contenido del artículo 450 del Código Civil, encontramos que carecen de tal aptitud legal, los incapacitados, estos, las personas con incapacidad natural y legal, que son: los menores de edad, los dementes, los sordomudos analfabetos, los ebrios consuetudinarios y los drogadictos. El autor antes señalado expresa que existen menores que tienen capacidad de ejercicio, indicando el artículo respectivo del Código Civil, en el que se encuentra regulado, el cual anota entre paréntesis, y al efecto establece: "Así ocurre con los emancipados(643), si bien requieren de una formalidad habilitante, que es la autorización judicial para celebrar contratos traslativos de propiedad o de hipoteca sobre bienes raíces(643-II); Igualmente los menores que sean peritos en una profesión o actividad con respecto a los contratos relacionados con ellos(639), como serían la prestación de servicios profesionales, el contrato de obra a precio alzado, etc; en igual forma son capaces para contra-

14) SANCHEZ MEDAL, Ramón, DE LOS CONTRATOS CIVILES, 9a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1988, p. 46.

tar los menores cuando lo hacen respecto de bienes que han adquirido ellos con el producto de su propio trabajo(428-I, 429 y 537 -IV infine), pero también con la limitación de que requieren igualmente autorización judicial para enajenar o gravar sus bienes inmuebles(435 y 643-II) ⁽¹⁵⁾

Cabe señalar asimismo que para determinados actos tan importantes como el matrimonio y el testamento se requiere una capacidad inferior a la normal, puesto que dichos actos pueden realizarse válidamente antes de llegar a la mayoría de edad.

b). -Voluntad libre o exenta de vicios. -Consiste en que la exteriorización de la voluntad para contratar no debe contener vicios, los que nuestro Código Civil, en el artículo 1812 establece y que son: el error, la violencia y el dolo; en el artículo 1816, la mala fe; en el artículo 1820 al temor y por último los artículos 17 y 2228 a la lesión, por lo que de contener el contrato cualquiera de estos vicios, el mismo estaría afectado de invalidez, como se establece en el artículo 1795 -fracción II del Código Civil, el cual expresa:"El contrato puede ser invalidado por vicios del consentimiento". invalidez que produce la nulidad relativa.

c). -Licitud. - Este requisito de validez nos indica que el --

15) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit., p. 46.

objeto y motivo del contrato sean lícitos, es decir no deben ser contrarios al orden público ni a las buenas costumbres - entendiendo como objeto del contrato conforme al artículo - - 1824 del Código Civil: I. La cosa que el obligado, debe dar.

II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer.

Despréñdiendose de las fracciones que anteceden obligaciones de dar, de hacer (prestar un hecho), y de no hacer (abstenerse). El artículo 1825 del Código en cita indica; la cosa - objeto del contrato debe: lo. Existir en la naturaleza. 2o. Ser - determinada o determinable en cuanto a su especie. 3o. Estar en el Comercio. Estos son los requisitos que debe contener - la cosa material objeto del contrato, el primero de ellos nos indica que la cosa debe existir en la naturaleza porque de lo contrario sería inexistente, en cuanto al segundo requisito, la cosa es determinada, cuando se especifica señalandola concretamente de modo que se conozca en su individualidad, y es -- determinable en cuanto a su especie, y por último la cosa -- debe estar en el Comercio, es decir que la cosa pueda ser apropiada a efecto de no contravenir lo dispuesto por los artículos 747, 748 y 749 del Código Civil.

Por lo que toca a la licitud en cuanto al motivo del contrato el artículo 1831 del Código en mención, dice: "El fin o -- motivo determinante de la voluntad de los que contratan, tam -- poco debe ser contrario a las leyes de orden público ni a -

las buenas costumbres". Concluyendo puedo establecer que la licitud en el motivo o fin del contrato, se refiere precisamente a la finalidad que se propusieron las partes alcanzar al celebrar el contrato, y dicha finalidad no debe transgredir las leyes de orden público ni las buenas costumbres.

d). -El consentimiento debe externarse conforme a la ley. - Este requisito de validez, nos indica la forma en que deben manifestarse exteriormente los contratos, conforme a lo establecido por la ley, la cual puede ser expresa o tácita, al respecto el artículo 1803 del Código Civil, indica: "El consentimiento puede ser expreso o tácito. Es expreso cuando se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos. El tácito resultará de hechos o de actos que lo presupongan o -- que autoricen a presumirlo, excepto en los casos en que por ley o por convenio la voluntad deba manifestarse expresamente".

En relación a este elemento de validez la regulación Civil, contiene otros tantos artículos, los cuales paso a reproducir dada la importancia de los mismos: Artículo 1796. - "Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, excepto aquellos que deben revestir una forma establecida por la ley. Desde que se perfeccionan, obligan a los contratantes no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a las consecuencias que, según su naturaleza, son conforme a la buena fe, al uso o a la ley".

Artículo 1832. - "En los contratos civiles cada uno se obliga en la manera y términos que aparezca que quiso obligarse sin que para la validez del contrato se requieran formalidades determinadas, fuera de los casos expresamente designados por la ley".

Artículo 1833. - "Cuando la ley exija determinada forma para un contrato, mientras que éste no revista esa forma no será válida, salvo disposición en contrario; pero si la voluntad de las partes para celebrarlo consta de manera fehaciente cualquiera de ellos puede exigir que se de al contrato la forma legal".

Artículo 1834. - "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 o no sabe firmar, lo hará otra a su ruego y en el documento se imprimirá la huella digital del interesado que no firmó".

De los anteriores artículos se concluye que existe en cuanto a este elemento de validez, un sistema ecléctico que nuestro Código Civil regula, en virtud de referirse a la forma consensual para la celebración de los contratos, como también a un sistema formal.

5.-Obligaciones del arrendador.

Dentro del Código Civil, se establecen en el Título Sexto - Capítulo II, así como Capítulo IV. adicionado en virtud de - - las reformas del 7 de febrero de 1985, una serie de obligaciones que tiene que cumplir el arrendador cuando conviene - en celebrar contrato de arrendamiento con el arrendatario, con la característica de que las disposiciones de este último capítulo, son de orden público e interés social; y por lo tanto - irrenunciables y deberán estipularse en todo contrato de arrendamiento para fincas urbanas destinadas a casa habitación, por ello es importante especificar las obligaciones que se contienen en ambos capítulos; al respecto el Título Sexto, Capítulo II, contiene también disposiciones irrenunciables al referirse a las contenidas en los artículos 2431 y 2432 y que tratan a la única excepción en que el arrendatario no está obligado a cubrir el precio de la renta; a continuación paso a enumerar las obligaciones del arrendador más importantes, que se contienen en el primero de los capítulos enunciados, las cuales son:

1.-Entregar la cosa arrendada en estado de servicio, en el tiempo convenido, y de no existir convenio entre las partes al respecto, mediante requerimiento que haga el arrendatario.

2.-A conservar la cosa arrendada, en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello las reparaciones -

necesarias. Al caso el arrendatario por incumplimiento de parte del arrendador tiene el derecho de ejercer la acción de rescisión de contrato o cumplimiento del mismo.

3. - A no estorbar ni embarazar el uso de la cosa, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.

4. - A garantizar el uso pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

Al efecto para el autor Sánchez Medal, las anteriores obligaciones que indico, son las principales, pues expresa: "Las obligaciones del arrendador consisten substancialmente en entregar la cosa en buen estado para el uso convenido o natural de la misma cosa, conservar la cosa en buen estado, y garantizar dicho uso"⁽¹⁶⁾

5. - El arrendador se obliga a responder de daños y perjuicios que sufra el arrendatario por defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.

6. - Al terminar el arrendamiento, si 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.

16) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit., p. 245.

7.- Igualmente pagará mejoras, si autorizó para hacerlas - y se obligó a pagarlas, tratándose de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato, igualmente si el contrato de arrendamiento fuere por tiempo indeterminado - y el arrendador autorizó mejoras, pero lo da por concluído - sin que el arrendatario quede compensado.

El Capítulo IV del Título Sexto del Código Civil, que con forma los artículos 2448 del inciso A al L, al 2452, contiene otras tantas obligaciones para el arrendador, y como consecuencia de éstas derechos y acciones que el arrendatario - puede ejercitar, precisamente por la falta de cumplimiento de las mismas, destacando que las disposiciones de este capítulo - son de orden público e interés social, y por ello irrenunciables, y entre las obligaciones más importantes cabe destacar las siguientes:

A).- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas destinadas a la habitación será de un año forzoso para las partes.

B).- La renta se incrementará anualmente y en este caso - no excederá del 85 por ciento del incremento porcentual, fija do al salario mínimo general del Distrito Federal.

C).- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito.

D).- El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Distrito Federal.

E).- El arrendatario tiene derecho de preferencia para el caso de nuevo arrendamiento siempre y cuando este al corriente en el pago de la renta; Así como ejercitar el derecho del tanto, solo para el caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada, conforme a los requisitos y condiciones que establece el artículo 2448 inciso J.

6.-Obligaciones del arrendatario.

Las obligaciones del arrendatario se regulan de los artículos 2425 al 2447 del Código Civil, mismas que en orden a su importancia paso a señalar:

I.- Satisfacer la renta en la forma y tiempo convenido, -- en caso contrario el arrendador tiene derecho al ejercicio de la acción rescisoria. En cuanto al lugar de pago será el convenido y a falta de convenio la casa del arrendatario. Al expresar las causas de rescisión que el arrendador tiene derecho de ejercitar en contra del arrendatario, el autor De Pina dice: "Las obligaciones del arrendatario significan otros tantos derechos para el arrendador. Así, tiene derecho a la rescisión del contrato por el incumplimiento de la obligación del pago oportuno de la renta, por el incumplimiento de la obligación de usar la cosa para el uso convenido o conforme a su naturaleza y por el incumplimiento de la obligación de no suba --

rendar sin la autorización del dueño"⁽¹⁷⁾

2.-A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

3.-A servirse de la cosa para el uso convenido, como ya se indico antes, originando la rescisión en caso contrario.

4.-A pagar la renta que se venza, hasta el día que entregue la cosa arrendada.

5.-Asegurar la finca arrendada, cuando establezca una industria peligrosa.

El autor Sánchez Medal, al hablar de las obligaciones del arrendatario las resume en la siguiente forma:"Son seis las obligaciones del arrendatario a saber: 1a. Pagar la renta; 2a. - Usar debidamente la cosa; 3a. Conservar la cosa; 4a. Avisar de las reparaciones necesarias y de las novedades dañosas; 5a. - Permitir ciertos actos al arrendador; y 6a. Devolver la cosa"⁽¹⁸⁾

17) DE PINA. Rafael, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO(Contratos en Particular), Volúmen IV, 6a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1986, p.102.

18) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit., p. 252.

7. -Formas de terminación del contrato de arrendamiento.

El artículo 2483 del Código Civil, establece las formas - en que puede terminar el contrato de arrendamiento, opinando al respecto que por su importancia legal y práctica son - dos las causas que constantemente operan mismas que se re - fieren a la terminación por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, a que alude la fracción I del mencionado ar - tículo, y la rescisión, prevista en la fracción IV del mismo precepto. Por lo que se refiere a las demás causas de ter - minación, a que se refiere el precepto en cita, se tratarán conforme al orden establecido en dicho precepto.

Al señalar las causas de terminación del contrato de ar - rendamiento el autor Aguilar Carbajal, establece: "El artículo 2483 señala causas generales y especiales de terminación del con - trato. Las primeras se refieren al vencimiento del plazo, al mutuo disenso, realización de la condición resolutoria, rescisión, nulidad, pérdida de la cosa, expropiación y evicción. La causa especial se refiere a la forma de terminación de los - contratos celebrados por tiempo indeterminado, artículos 2478 y 2479."⁽¹⁹⁾

Los artículos antes mencionados contienen disposiciones es - peciales respecto de los arrendamientos por tiempo indeter - minado, indicando la causa de terminación, cuando no se es -

19) AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo, Op. Cit., p. 162.

tablezca en el contrato el término expresamente determinado, entonces el contrato concluirá 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 un año si es rústico. Opinando al respecto que estos ordenamientos no rigen para localidades destinadas a casa habitación, en virtud de que para éstas siempre habrá una duración determinada.

En cuanto al orden en que se encuentran enunciadas las formas de terminación del arrendamiento estas son:

a). -Por cumplimiento del plazo, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.

A efecto de iniciar el estudio de esta causa de terminación del arrendamiento, es importante interpretar el sentido literal a que se refiere dicha causa, opinando al respecto que de su interpretación se infiere que contiene en un solo inciso diversas formas de terminación del arrendamiento, por lo cual iniciaré, por lo que se refiere:

1). -Al cumplimiento en el plazo fijado en el contrato.

Esta forma es comprensible ya que opera de pleno derecho y no requiere declaración judicial, para darlo por terminado, conforme al artículo 2484 del Código Civil, el que a la letra dice: "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de

desahucio...". Al respecto se entiende por tiempo determinado, no sólo el que ha de concluir en una cierta fecha señalada -- por las partes sino también cuando su duración se sujeta a la realización de un acontecimiento que se ha de realizar fatalmente aunque se desconozca en que momento tendrá lugar.

Sin embargo cabe mencionar, que si el arrendatario continúa sin oposición del arrendador en el uso y goce de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, opera la tácita reconducción, figura jurídica de la que el autor Zamora y Valencia indica: "Si después de terminado el plazo establecido en el contrato y su prórroga si la hubo, el arrendatario continúa en el uso o goce de la cosa se entenderá prorrogado o renovado por un año si el predio es rústico, o continuará por tiempo indefinido si fuere urbano y el arrendatario entregará la renta con arreglo a lo que pagaba..."⁽²⁰⁾

2).-Por haberse cumplido el plazo fijado por la ley.

Opera precisamente en la prórroga legal del contrato en los términos de los artículos 2448 C y 2485 del Código Civil-- mismos que se refieren a arrendamientos de fincas para casa habitación, así como para fincas rústicas y destinadas al comercio respectivamente.

De lo anterior se desprende que el plazo fijado por la ley,

20) ZAMORA y VALENCIA, Miguel Angel. CONTRATOS CIVILES 2a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México 1985, p.166.

para fincas destinadas a casa habitación puede ser de 3 años atendiendo a lo establecido por el artículo 2448 C, de reciente creación, mismo que dice: "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.

Cabe hacer mención en mi opinión que el derecho de prórroga que establece la ley, puede ser por solicitud del arrendatario al arrendador en forma extrajudicial y para el caso de negativa de este, puede solicitarla judicialmente, con la condición de que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las mensualidades rentísticas, y que la solicitud cuando sea judicialmente se formule antes de que fenezca el contrato y no después, ya que no puede prorrogarse lo que ya no existe.

En cuanto a fincas rústicas o de comercio, en mi punto de vista, será aplicable para efectos de determinación del contrato por ley, primeramente la duración del plazo que convencionalmente pacten las partes, más en su caso la prórroga a que se refiere el artículo 2485 del Código Civil que será hasta por un año, numeral aplicable a este tipo de arrendamientos.

3).-Por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue-

arrendada.

Este es el caso de aquellos locales que se han arrendado para utilizarse en actividades definidas como pueden ser: comercio, industria, taller, etc; y una vez concluida la necesidad para la que sirvió el inmueble, no deberá usarse éste para ningun otro fin. Al respecto el autor Gómez Coronel, ejemplifica esta causa de terminación diciendo: "Esto es muy común en los contratos de comercio o de industrias, por ejemplo, en la época navideña se toma en arrendamiento un local para la venta de juguetes; esta temporada abarca, cuando más tres meses; se contrata el lugar exclusivamente para el giro antes citado, así que cuando llegue el mes de enero o febrero se satisfizo el objeto para el cual fue contratado. En esta situación el contrato ya no podrá tener efectos pues ya se cumplió con lo establecido. Se puede prórrogar solamente a consideración de las partes."⁽²¹⁾

Opino al respecto que en caso de contravenir el uso para el cual fue contratada la localidad arrendada en relación a la causa de terminación del arrendamiento en estudio, da origen a la rescisión del contrato, precisamente por el cambio de uso, puesto que el objeto del arrendamiento ya no sería lo pactado, así por ejemplo puede suceder que el arrendatario en

21) GOMEZ CORONEL, Xavier. MANUAL DEL INQUILINO. 1a. Edición, Joaquín Porrúa, S.A., de C.V., México, 1984, p. 56.

un contrato en el que se ha estipulado que la cosa arrendada servirá solamente para una actividad, decida abandonar ésta y dedicarse a otra diferente acondicionando, al efecto la localidad para que sirva en el nuevo giro que el inquilino ha escogido, sin advertir que su compromiso le obliga a no variar la suerte del local; esta conducta es violatoria de la cláusula que prohíbe al inquilino variar el uso o destino de la localidad y, por consecuencia, el arrendatario incurre en una causa suficiente que suele motivar la rescisión del arrendamiento.

b).-Por convenio expreso.

La fracción II del artículo 2483 del Código Civil, prevé el caso de la terminación del contrato por convenio expreso. Esta circunstancia es claramente comprensible puesto que nos indica la terminación del arrendamiento por voluntad de ambas-partes contratantes que de común acuerdo, deciden dar por - - concluido el negocio o relación, liquidando previamente las prestaciones a que se obligaron y haciendo el arrendatario la devulución de la localidad, y en su caso de la fianza o caución - que en forma de depósito y para garantía del cumplimiento de sus obligaciones exhibió, al iniciarse el arrendamiento, el in-quilino, es decir con la voluntad firme de las partes en con-venir en dar por terminada la relación contractual de arren-damiento y la devolución recíproca de prestaciones pactadas, - ello da origen a la causal de terminación por convenio expre-so.

Ahora bien entendemos por convenio: El acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones, y en cuanto a su forma expresa como lo determina la causa en estudio, se refiere en cuanto a su manifestación verbal, escrita o por signos inequívocos; opino al respecto que esta forma de terminación en la práctica judicial únicamente se manifiesta por escrito, precisamente, porque es la forma que requiere la ley, para en su caso poder interpretar, cumplimentar y ejecutar dicho convenio. Asimismo opino, que con varias reformas realizadas en la década de los 80s, el legislador, dió más importancia a esta forma de terminación de los contratos por convenio expreso, (no queriendo decir con ello que anteriormente no se diera u originara dicha causal en la práctica, puesto que es obvio que esta causal siempre se ha dado, puesto que tiene su origen en la voluntad), sino que ahora el legislador instó a las partes a su celebración, creando para ello la audiencia previa y de conciliación, a que se refiere el artículo 272-A del Código de Procedimientos Civiles, audiencia que independientemente de tal fin, tiene entre otros objetivos, el que el juez y las partes subsanen los defectos de los escritos presentados, examinación de excepciones, legitimación de las partes y depuración del procedimiento. Pero al caso que nos ocupa, insisto que esta audiencia también tiene como fin proponer a las partes la celebración del convenio, esto se desprende al establecer en el parrafo cuarto del artículo en cita, lo siguiente

te : "Si los interesados llegan a un convenio, el juez lo aprobará de plano si procede legalmente y dicho pacto tendrá fuerza de cosa juzgada"; importa indicar que dicha audiencia previa y de conciliación se confía a un conciliador profesional como auxiliar adscrito al Tribunal Superior de Justicia, y éste procura que sean únicamente las partes que entre sí platicuen y cambien impresiones sobre su negocio, para que lleguen a un convenio, pero desde luego, sin coartar el derecho de las partes de estar asesoradas por un profesional, ya que así lo regula el artículo 46 del Código de Procedimientos Civiles, que dispone, que será optativo para las partes acudir asesoradas a la audiencia previa y de conciliación y de pruebas y de alegatos, por lo cual, en cada caso concreto, las partes por sí podrán entrar en pláticas orientadas por el conciliador, o en su caso, asesoradas por sus abogados, evitando así que una de ellas no quede en desventaja en el posible convenio.

c). - Por nulidad.

Antes de entrar al estudio de esta forma de terminación del contrato de arrendamiento, es importante indicar la definición de la figura jurídica en cita, y al caso expondremos la que menciona el autor Moto Salazar, por parecerme entendible y concreta, misma que dice: "La nulidad es una sanción que la ley impone a quien realiza el acto jurídico sin los debidos requisitos. y consiste en privar a éste de los efec-

tos que normalmente hubiera producido en derecho. "(22)

Cabe destacar que la ley contempla dos tipos de nulidad, - la relativa y la absoluta, una y otra se originan con el acto-jurídico, cuando éste se encuentra viciado o va en contra de una ley prohibitiva respectivamente, dichas nulidades tienen - diferencias esenciales, y al caso cabe mencionar el concepto - y ejemplo que de la nulidad relativa formula el autor Gutiérrez - rrez y González, quien dice: "Al igual que la absoluta, nace - con el acto y lo vicia desde su nacimiento, pero ese vicio - proviene de que va contra una disposición legal establecida en favor de personas determinadas. V.g. La ley determina que -- los menores de edad no tienen pleno discernimiento de sus - conductas, y que por lo mismo pueden ser objeto de abusos - por parte de personas mayores de edad, de ahí que se les - considera incapaces y se les prohíbe celebrar ciertos contra - tos, salvo que los realicen vigilados por quienes sobre ellos - ejerza patria potestad o tutela; si no lo hacen así, el acto - que celebren estará viciado de nulidad relativa, por falta de - capacidad. El acto produce efectos jurídicos provisionales, - - - (23) mientras no lo aniquila retroactivamente una decisión judicial".

Respecto de lo indicado por el autor en cita, opino como - elmanifiesta que esta nulidad se origina cuando al acto jurídi-

22) MOTO SALAZAR, Efraín. Op. Cit., p. 39.

23) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Op. Cit., p. 134-135.

co le faltan los requisitos de validez.

En cuanto al concepto de nulidad absoluta, el autor en -- cita escribe: "Se origina con el nacimiento del acto, cuando el acto va en contra del mandato o de la prohibición de una ley imperativa o prohibitiva, esto es una ley de orden público. V. g. Será nulo absoluto el convenio en el que un mexicano - venda un inmueble en la zona permitida del país, a un ex- tranjero sin la autorización del Poder Ejecutivo, pues la - - Constitución les prohíbe a los extranjeros adquirir bienes de - ese tipo sin esa autorización. El acto nulo absoluto es en esta tesis asimilado al inexistente, y por ello tampoco produce efecto jurídico alguno."⁽²⁴⁾

Opino al respecto que en materia de arrendamiento, con - la creación del capítulo referente al arrendamiento de fincas - urbanas destinadas a habitación, del Código Civil, al cual le - son aplicables las disposiciones que se refieren a las contro- versias para las mismas fincas reguladas en el Código de Pro- cedimientos Civiles de los artículos 957 al 968; el artículo -- 2448 del primer ordenamiento en cita, al establecer: "Las di- posiciones de este capítulo son de orden público e interés so- cial. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.", da origen o previene la nulidad absoluta, en atención a que como dicho - ordenamiento lo establece, que de no estipularse en el contra-

24) GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto. Op. Cit., p. 134.

to de arrendamiento para fincas urbanas destinadas a habitación, las normas a que se refiere el Capítulo IV del Título Sexto, del Código Civil, se encontrará afectado de nulidad absoluta, por contravenir a mandamientos de orden público. Cabe apuntar que la nulidad absoluta puede alegarse por cualquier interesado y no desaparece por la confirmación del acto o por la prescripción, en tanto que la relativa sí es susceptible de convalidación.

d). - Por rescisión.

Antes de iniciar el estudio de esta causa de terminación me parece importante dar su significado gramatical, y para ello, el autor Galindo Garfias, nos dice: "Rescisión. -(Del latín rescisium y significa rasgar, romper, dividir algo). El vocablo tiene la misma etimología que la palabra escisión que vale tanto como separación. Es una voz que expresa un concepto netamente jurídico a saber; privación de efectos de un negocio jurídico por sí mismo válido para lo futuro, por medio de una declaración de voluntad."⁽²⁵⁾

Esta causa de terminación se da en el arrendamiento por ser un contrato bilateral, y se origina por incumplimiento de las obligaciones de cualquiera de las partes, así como por la imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones contraídas por las partes.

25) GALINDO GARFIAS, Ignacio, DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, Tomo VIII, U. N. A. M., México, 1984, p. 33.

Al respecto el autor Treviño García, expone al referirse a la rescisión lo siguiente: "Regla General. -El incumplimiento de las obligaciones de las partes trae, como consecuencia, la rescisión del contrato de arrendamiento, ya que el artículo 1941 del Código Civil, en que se consigna la regla general, establece que la facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere con lo que le incumbe"(26)

La legislación civil, contempla diversas condiciones tanto en el arrendador como arrendatario de incumplimiento en sus obligaciones, en las que procede la rescisión, y por lo que hace al segundo contempla 3 casos, los cuales paso a señalar: 1.-Por incumplimiento del arrendador a la obligación de hacer reparaciones después de haber sido avisado de la necesidad de las mismas por parte del arrendatario; da opción a éste a rescindir el contrato o a su cumplimiento; 2.-La imposibilidad objetiva del arrendador de dar cumplimiento a su obligación de conservar el uso útil de la cosa; 3.-Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer el arrendatario. Por lo que corresponde las causas en que el arrendador puede rescindir el contrato, el artículo 2489 de la legislación en cita, especifica dichas causas, las cuales paso a mencionar; 1.-Falta de pago de la ren

26) TREVIÑO GARCIA, Ricardo. Op. cit., p. 227.

ta en los términos pactados; 2.-Por usarse la cosa en contra vención a lo pactado en el contrato; 3.-Por el subarriendo de la cosa, sin consentimiento del arrendador.

Al caso opino que aunque la legislación especifique las for mas de rescindir el arrendamiento tanto para arrendador como para arrendatario, se debe considerar que cualquier incumplimiento de consideración puede originar la rescisión.

e). - Por confusión. - En virtud de que el artículo 2483 - - fracción V del Código Civil, que reglamenta las formas, causa o modos de terminación del contrato, es totalmente escueta al respecto, en virtud de no indicar por que motivos se origina esta figura jurídica en relación con la terminación del arrendamiento, como inexplicablemente lo hace solo con la figura de la rescisión la que regula en diversos artículos, lo cual ha quedado asentado con anterioridad, por ello me remito a la figura jurídica de la confusión de derechos, como for ma de extinción de las obligaciones, a que se refiere el artículo 2206 del Código Civil, para efectos de que se pueda -- comprender, la causa de terminación del arrendamiento en es tudio, al efecto dicho numeral nos indica: "La obligación se ex tingue por confusión cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona...", por lo que toca al arrendamiento no puede existir en una sola persona la calidad de arrendador y arrendatario, y por ello cesa el arrendamien to.

f). - Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada.

Esta otra manera de terminar el contrato es como consecuencia de la pérdida o destrucción total de la cosa arrendada ya causada por caso fortuito, ya por fuerza mayor, y está prevista en la fracción VI del artículo 2483 del Código Civil. Esta causa creo que no ofrece problema alguno, puesto que al perecer el objeto del contrato, no existe materia para la continuación del mismo y por lo tanto es inexistente y como consecuencia termina, con la aclaración de que esta causa es un hecho distinto de la simple pérdida temporal del uso de la cosa arrendada por un impedimento debido a caso fortuito o fuerza mayor. Al respecto y para mejor comprender esta forma de terminación parece adecuado exponer el ejemplo que indica el autor Sánchez Medal que dice: "Así, por ejemplo, hay pérdida o destrucción de una cosa arrendada si ésta es arrasada totalmente por un huracán; en cambio, hay pérdida temporal del uso de un terreno arrendado debido a un caso fortuito o fuerza mayor, si dicho campo sufre una inundación total."⁽²⁷⁾

En mi opinión un ejemplo claro de esta clase de terminación fué la desgracia que originó el sismo de septiembre de 1985, que destruyó múltiples localidades destinadas al arrendamiento tanto habitacional como comercial.

27) SANCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit., p. 275.

g). - Por expropiación.

Es ésta una figura jurídica que regula el Derecho Administrativo, por lo cual me remitire para su estudio a dicha rama del derecho, a efecto de comprenderla como causa de terminación del arrendamiento, y tiene su base en que para el cumplimiento de sus atribuciones el Estado, necesita bienes que formen parte de la propiedad privada, y que por -- ello no puede obtenerlos voluntariamente de sus dueños, por lo que amparado en la ley, el Estado en forma unilateral, - adquiere los bienes necesarios, denominándose a este acto - expropiación por causa de utilidad pública. Por lo que corresponde a la definición de expropiación, el autor Gabino Fraga expone: "La expropiación viene a ser, como su nombre lo indica, un medio por el cual el Estado impone a un particular la cesión de su propiedad cuando existe una causa de utilidad pública, mediante ciertos requisitos de los cuales el principal es la compensación que al particular se le otorga - por la privación de esa propiedad."⁽²⁸⁾

De lo anterior se desprende que la expropiación constituye un acto de Soberanía, en virtud de que para su ejecución no se requiere el consentimiento del afectado, no obstante de que este recibe una compensación a cambio de la propiedad - de la cual es privado.

28)FRAGA, Gabino, DERECHO ADMINISTRATIVO, 8a. Edición Editorial Porrúa, S. A., México 1960, p. 405.

Constitucionalmente esta figura jurídica se encuentra regulada en el artículo 27 párrafo segundo, así como en la fracción VI párrafo segundo del mismo artículo.

En cuanto a la terminación del arrendamiento por expropiación, al ejecutarse esta por el Estado en contra del particular propietario, al ya no existir la cosa objeto del contrato - en consecuencia el contrato se extingue.

h). - Por evicción.

Finalmente, la fracción VIII y última del artículo 2483 del Código Civil señala la causal de terminación del arrendamiento por evicción, esta figura jurídica se origina, como consecuencia de una sentencia ejecutoriada, es decir que contiene la verdad legal, y que priva a una persona de la propiedad de una cosa, por efecto de un derecho de tercero, adquirido con anterioridad, y por lo tanto el contrato de arrendamiento celebrado en relación con el inmueble que sufre la evicción, resulta nulo puesto que el propietario que, como arrendador lo ha celebrado, está disponiendo de algo que, legalmente no le pertenece. En estas condiciones, el arrendamiento debe dar se por terminado.

CAPITULO SEGUNDO

PROCEDIMIENTOS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

- 1.-Controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas-
destinadas a habitación.
- 2.-Ordinario civil.
- 3.-El juicio especial de desahucio.
- 4.-Diferencias entre el procedimiento ordinario y el especial en
materia de arrendamiento inmobiliario.

1.-De las controversias en materia de arrendamiento de --
fincas urbanas destinadas a habitación.

Actualmente el procedimiento en materia de arrendamiento --
para casa habitación, tiene una regulación especial contenida --
en el Título Décimo Sexto Bis, que comprende de los artícu--
los 957 al 968 del Código de Procedimientos Civiles, denomi--
nado como se indica en la parte superior de este apartado, --
procedimiento debido a las reformas realizadas en el mes de
febrero de 1985, tanto en materia sustantiva como procesal, --
por ello estas disposiciones serán aplicables a las fincas ur--
banas destinadas a la habitación a que se refiere el capítulo -
cuarto, del Título sexto del Código Civil, es decir a los ar -
tículos 2448, 2448 A, al 2448 L; con excepción a esta regula -
ción de las fincas rústicas y las destinadas al comercio, así--
como del juicio especial de desahucio.

Antes de entrar al fondo del presente punto, creo conve --
niente definir qué se entiende por procedimiento, y ello lo ha -
ce de una manera clara y concreta el autor Eduardo Pallares
en su obra Diccionario de Derecho Procesal Civil, quien al in -
dicar la diferencia entre proceso y procedimiento expresa: "No--
hay que identificar el procedimiento y el proceso. Este último -
es un todo o si se quiere una institución, está formado por --
un conjunto de actos procesales que se inician con la presenta -
ción y admisión de la demanda, y terminan cuando concluyen -
por las diferentes causas que la ley admite. El procedimiento-

es el modo como va desenvolviéndose el proceso, los trámites a que está sujeto, la manera de substanciarlo, que puede ser ordinaria, sumaria, sumarísima, breve o dilatada, escrito o verbal, con una o varias instancias, con periodo de prueba o sin él, y así sucesivamente. "(29)

Ahora bien ya entrando al procedimiento en estudio, es requisito para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en el título referente al arrendamiento de fincas para habitación, la exhibición por parte del arrendador en su demanda, del contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito. (artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles), al respecto y en relación con este artículo es importante analizar comparativamente el artículo 2448-F del Código Civil, en virtud de ser ambos numerales los que regulan tanto adjetiva como sustantivamente el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, opinando al respecto en mi personal punto de vista que ambos numerales difieren en cuanto al sentido literal que contienen, puesto que en el primero de los indicados, se abre la posibilidad de acreditar la relación contractual no sólo mediante la exhibición del contrato de arrendamiento, esto se desprende al establecer dicho numeral: "Que para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este Título el arrendador deberá-

29) PALLARES, Eduardo, DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, 12a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1979, p. 635.

exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito", de -- la parte que subrayo se infiere la opinión que sustento; por lo que corresponde al segundo numeral, éste es tajante al expresar "... el contrato de arrendamiento debe otorgarse -- por escrito...", contradiciéndose así con lo establecido en el artículo 958 del Código Procesal en cita.

En la práctica opino que rige el artículo 958 del Código -- Procesal, el cual contempla la posibilidad de acreditar la relación contractual, no únicamente por medio del contrato, es decir del documento formal, sino también y para el caso de haberse celebrado verbalmente, por medio de prueba documental como los medios preparatorios a juicio, siendo por lo tanto esta forma la excepción, y la exhibición del documento -- (contrato de arrendamiento), la regla.

En el procedimiento y una vez presentada la demanda correspondiente, la falta del documento base de la acción o sea el contrato de arrendamiento o medio de prueba de la relación contractual, faculta en la práctica a que el juez del conocimiento dicte auto preventivo, para que el interesado exhiba en el término de ley, el documento en el que funde su -- derecho, ello en atención a lo dispuesto en los artículos 96, 255, 256 y 257, todos del Código Procesal, indicando que de -- no desahogar dicha prevención el juez se encuentra imposibilitado para admitir la demanda, y a contrario sensu, la admi --

tirá, con la cual se correrá traslado de ella y documentos -- anexos a la parte demandada para que en el término de cinco días, la conteste, (artículo 959 del Código de Procedimientos - Civiles).

El siguiente paso procedimental será que el demandado dentro de los cinco días siguientes al ser notificado y emplazado formule su contestación, conforme a lo establecido por el artículo 260 del Código en cita, mismo que establece: "Las excepciones que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza se -- harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueran supervenientes".

En la misma contestación se propondrá la reconvencción en los casos que proceda.

"De las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, se dará vista al actor para que rinda pruebas que considere oportunas".

Respecto a las excepciones que oponga el demandado se -- dará vista con ellas al actor para que ofrezca pruebas que considere a su derecho. Para el caso de reconvencción se dará igualmente vista al actor para que en el término de cinco días la conteste, entendiéndose negados los hechos cuando el arrendatario no conteste la demanda o reconvencción, (artículo 960 - del Código de Procedimientos Civiles), este precepto nos remite al artículo 260 del mismo ordenamiento, en virtud de que en éste se contienen los términos en que el demandado debe-

rá formular su contestación si opusiere excepciones.

El procedimiento continuará una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvención, señalando fecha de audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes, - cabe opinar al respecto sobre dicho término, que en la práctica no se efectúa, dado el cúmulo de juicios que en materia de arrendamiento existen. Al caso y a manera de prevención el juez como medida de apremio sancionará a las partes o a - - cualquiera de ellas, para que en el caso de inasistencia sin -- causa justa; remitiéndose a lo preceptuado por el artículo 62 - fracción II del Código Procesal, el cual establece; se entenderá por corrección disciplinaria: fracción II. - La multa que será en los Juzgados de Paz, el equivalente, como máximo, de se - senta días del salario mínimo general vigente en el Distrito - Federal al momento de la comisión de la falta, en los de lo - Civil, de lo Familiar o del Arrendamiento Inmobiliario, de -- ciento veinte días del salario mínimo, como máximo, que se - duplicarán en caso de reincidencia.

La audiencia previa y de conciliación tendrá por objeto: La - depuración del procedimiento, las cuestiones relativas a la le - gitimación procesal y por último la conciliación entre las par - tes, lógicamente cuando las partes concurren a esta audiencia, conciliación que propondrá un conciliador adscrito al Juzgado, - escuchando las pretensiones de las partes y proponiendo solu - ción al juicio; para el caso de que haya acuerdo entre las -

partes se celebrará el convenio respectivo, el que una vez aprobado, tendrá la fuerza de cosa juzgada, concluyendo con ello el juicio. Es importante mencionar que la audiencia de referencia, no tendrá lugar cuando se hubiere tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

La continuación del procedimiento, para el caso de que las partes no lleguen a la conciliación será que, el juez dictará auto en el que ordenará recibir el juicio a prueba, por el término de diez días para su ofrecimiento, los cuales se empezarán a contar desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba, (artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles), interpretando este numeral, indicaré que cuando las dos partes concurren a la audiencia previa y de conciliación el término de prueba, les empieza a correr al día siguiente de celebrada la audiencia, porque precisamente el día de la audiencia quedaron debidamente notificados del periodo probatorio, en caso de que una sola de las partes asista a dicha audiencia, el término de prueba comenzará a transcurrirle al día siguiente de la audiencia, por lo que toca a la parte inasistente el término de ofrecimiento de pruebas le comenzará a correr al día siguiente de que surta efectos la notificación del auto que se refiere a dicho término probatorio, el cual le surtirá por boletín judicial. Finalmente el artículo en cita establece; que para el-

ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil, es decir, se aplicarán los artículos 278 al 400 del Código de Procedimientos Civiles.

El artículo 964 del Código Procesal en cita, establece que dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del periodo de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a una audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, en la cual se observarán las reglas siguientes: I. -El juez solo 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, atento a su estado de preparación; III. -Se oirán los alegatos de ambas partes; IV. -El juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia.

En mi opinión los artículos 963 y 964 del Código en cita se contradicen, lo cual explico en el siguiente capítulo de este trabajo.

En cuanto a la audiencia de desahogo de pruebas como es lógico sólo se desahogarán aquellas probanzas que hubieren sido admitidas y en el orden que el juzgador determine, atendiendo a la preparación de las mismas. Es importante observar de que no obstante que la fracción I, del artículo 964 ya citado indica: El juez sólo admitirá las pruebas que se refie-

ran a los hechos controvertidos; pudiera aparecer una limitación en materia de pruebas, pero deberá interpretarse como un principio jurídico en materia de pruebas, opinando al respecto que este artículo se podría contradecir con el párrafo final del artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles, - mismo que establece la forma de ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas y al caso, habría que retroceder al artículo 278 del Código Procesal que dice: Para conocer la verdad sobre los puntos controvertidos puede el Juzgador valerse de cualquier persona, sea parte o tercero, y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las - - partes o a un tercero; sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a - la moral; artículo que me parece más completo en materia - de prueba, que la fracción I del artículo 964 del Código en - cita, y que en todo caso la existencia de dicha fracción , -- considero se contrapone a la regla general que en este caso - es la aplicable, y refiriéndose al caso, a lo dispuesto por el artículo 278 del múlticitado Código Procesal.

Igualmente la fracción III del artículo 964 del Código en -- mención es interesante en cuanto a su contenido misma que - establece: "Se oirán los alegatos de ambas partes"; procedimiento que en la práctica no se lleva a efecto, pues simplemente una vez concluido el desahogo de pruebas y no existiendo prueba pendiente por desahogar, se dice la ya conocida frase "No

habiendo prueba pendiente por desahogar, se pasa al período de alegatos en el que las partes alegaron lo que a su derecho convino", dicho esto la fracción en cuestión no tiene razón de existir dada su inaplicabilidad. Por lo que respecta a la fracción IV establece que: "El juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia. Creo al respecto como en artículos anteriores lo he manifestado, que con las reformas al Código Procesal se establecen términos procesales más cortos, ello quizá para una administración de justicia más pronta y expedita, como reza el lema, buen fin del legislador pero que desgraciadamente no es posible acatar exactamente dichos términos procesales, precisamente por los miles de juicios que se ventilan en los juzgados del arrendamiento inmobiliario, pero quizá no obstante ello ha servido en cierta forma para dar mayor celeridad a los juicios, porque en antaño y lógicamente antes de las reformas procesales, puedo afirmar que el procedimiento era mucho más lento, aunado a múltiples problemas que se originaron por los hechos acaecidos en septiembre de 1985, donde el establecimiento de los Juzgados y su distribución desordenada, quizá dadas las circunstancias, fue un grave problema para los abogados litigantes.

El artículo 965 del Código en cita, nos indica: "Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán en los términos del artículo 88 de este Código, pero la resolución de-

berá pronunciarse en la audiencia incidental". El artículo 88, establece la forma en que se tramitan los incidentes, es decir se inicia con un escrito de cada parte, y el término para su resolución es de 3 días, a diferencia de que el incidente formulado en materia de arrendamiento para casa habitación se resolverá en la audiencia incidental. Asimismo establece el artículo indicado que de no ofrecerse prueba se hará mediante los escritos respectivos, fijando los puntos sobre los que verse, y se citará para una audiencia indiferible dentro del término de ocho días, en que se reciban, se oigan brevemente las alegaciones, y se cite para sentencia interlocutoria que deberá pronunciarse dentro de los ocho días siguientes.

Una vez concluido el procedimiento en cuanto al desahogo de pruebas y alegatos se citará a oír la sentencia definitiva misma que podrá ser apelable en ambos efectos, en cuanto a las demás resoluciones que se dicten lo serán solamente en el efecto devolutivo. Para los efectos de la interposición de la apelación en cualquiera de sus efectos, se atenderá a lo previsto en el Título Décimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles, es decir lo establecido en los artículos 688 al 715 de dicho Código, indicando que en forma concreta la apelación es un recurso que tiene por objeto que el superior con firme, revoque o modifique la resolución del inferior.

Por lo que respecta a la clasificación de las resoluciones el Código Procesal en el artículo 79 establece; las resolucio-

nes son:

I. -Simples determinaciones de trámite y entonces se llamarán decretos;

II. -Determinaciones que se ejecutan provisionalmente y que se llaman autos provisionales;

III. -Decisiones que tienen fuerza de definitivas y que impiden o paralizan definitivamente la prosecución del juicio, y se llaman autos definitivos;

IV. -Resoluciones que preparan el conocimiento y decisión -- del negocio ordenando, admitiendo o desechando pruebas, y se llaman autos preparatorios;

V. -Decisiones que resuelven un incidente promovido antes - o después de dictada la sentencia, que son las sentencias interlocutorias;

VI. -Sentencias definitivas.

Con lo anterior podemos diferenciar que no todas las resoluciones son sentencias, y que una sentencia definitiva si es una resolución.

2. - El juicio ordinario civil.

El procedimiento que se analiza se refiere al juicio ordinario, y al respecto nos dicen De Pina y Castillo: "En la clasificación corriente de los juicios se consideran como ordinarios - aquellos que están destinados a la decisión de las controversias judiciales que no tengan señalada en la ley una tramitación especial"⁽³⁰⁾

El juicio ordinario se manifiesta en la práctica como un procedimiento excesivamente largo y complicado, el autor Gómez Lara, en relación al tema que me ocupa, nos indica que en todo proceso cabe distinguir dos grandes etapas que son la instrucción y el juicio, explicando al respecto: "La instrucción es la primera gran etapa del proceso y el juicio es la segunda y final. Estamos empleando el término juicio en su acepción como parte del proceso y no como sinónimo del mismo. Juicio es una parte, la segunda de todo proceso, en este sentido. La instrucción se divide en tres fases: fase postulatoria, fase probatoria y fase preconclusiva; a su vez la fase probatoria se ha subdividido en cuatro momentos que son: el ofrecimiento, la admisión, la preparación y el desahogo de la prueba"⁽³¹⁾

De lo anterior concluimos entonces que para el autor en ---

30) DE PINA, Rafael y José CASTILLO LARRAÑAGA, INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL, 12a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México 1978, p. 395.

31) GÓMEZ LARA, Cipriano, DERECHO PROCESAL CIVIL, 4a. Edición, Editorial Trillas, México, 1989, p. 26.

cita, el juicio como parte del proceso, es el acto por el cual - el órgano jurisdiccional correspondiente dicta sentencia definitiva.

Así el procedimiento en su fase postulatoria, se inicia con la interposición de la demanda, que en mi punto de vista, considero como el acto inicial, básico, en que la parte interesada solicita del juez, la resolución de una o más pretensiones fundando la misma en una serie de hechos y derecho.

Al respecto el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles establece: Toda contienda judicial principiara por demanda, - en la cual se expresaran:

- I.-El tribunal ante el que se promueve;
- II.-El nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones;
- III.-El nombre del demandado y su domicilio;
- IV.-El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;
- V.-Los hechos en que el actor funde su petición, numerandolos y narrandolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa;
- VI.-Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;
- VII.-El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez.

Cabe mencionar que la interposición de la demanda adecuada al tema de este trabajo, el cual versa sobre el arrendamiento inmobiliario, se hará ante un juez del arrendamiento, -- quien es competente para conocer de todas las controversias -- de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido -- por la ley, según lo dispone el artículo 60-D de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal.

Igualmente es importante mencionar que el procedimiento ordinario civil en la práctica es completamente diferente en cuanto a la forma de su desarrollo, en razón del instar de las -- partes, es decir de la actividad o inactividad; puede ser lento rápido, complejo etc, por ello tratare los pasos básicos y normales de este procedimiento.

Así continuando con los pasos de este procedimiento, una -- vez presentada la demanda, el juez dictara auto admisorio en el que ordenará que con el documento justificativo de la acción en este caso el contrato de arrendamiento y copias correspondientes, se corra traslado al demandado, emplazándolo para que en el término de nueve días conteste la demanda.

En la práctica refiriéndonos al juicio ordinario civil, las -- controversias del arrendamiento inmobiliario que en esta vía se formulan son diversas, siendo las más comunes las que se re

fieren a la terminación y rescisión del contrato, siempre que versen sobre fincas rústicas o dedicadas al comercio.

Igualmente es importante que la demanda sea clara, congruente y precisa en todo su contenido, a efecto de que el juez en este caso del arrendamiento inmobiliario no prevenga al actor que la aclare, corrija o complete, de acuerdo a los puntos que se indican en el artículo 255 del Código Procesal, ya apuntado.

El artículo 258 del ordenamiento en cita, establece que los efectos de la presentación de la demanda son: "Interrumpir la prescripción si no lo está por otros medios, señalar el principio de la instancia y determinar el valor de las prestaciones exigidas, cuando no pueda referirse a otro tiempo".

Continuando con el artículo 259 del multicitado Código, este nos indica que los efectos del emplazamiento son:

- I. Prevenir el juicio en favor del juez que lo hace;
- II. 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 éste cambie de domicilio, o por otro motivo legal.
- III. Obligar al demandado a contestar ante el juez que lo emplazó, salvo siempre el derecho de provocar la incompetencia;
- IV. Producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiere constituido ya en mo-

ra el obligado.

V. Originar el interés legal en las obligaciones pecuniarias sin causa de réditos.

Una vez emplazado y notificado el demandado, formulará -- su contestación en los términos prevenidos para la demanda, -- es decir con los elementos a que se refiere el artículo 255 -- ya citado, podrá oponer las excepciones y defensas que a sus intereses convenga, no existiendo limitación alguna al respecto -- y en caso de que oponga las excepciones de conexidad, litispen -- dencia y cosa juzgada, se dará vista al actor para que rinda -- pruebas, también podrá reconvenir, y en este caso se dará -- traslado del escrito reconvenicional al actor, para que conteste -- en el término de seis días.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconven -- ción el juez señalará de inmediato fecha y hora para la cele -- bración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los diez días siguientes, dando vista a la parte que corresponda -- con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra, por el término de tres días. Dicha audiencia previa y de concilia -- ción se desahoga en la misma forma que para controversias -- en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a -- casa habitación, que ya ha quedado explicada con antelación, ra -- zón por la cual no veo la necesidad de volver apuntar.

Concluida la etapa conciliatoria, conforme al artículo 277 del

ya citado ordenamiento, el juez mandará recibir a prueba el pleito, en caso de que los litigantes lo hayan solicitado, o de que él lo estime necesario. Del auto que manda abrir a prueba un juicio no hay más recurso que el de responsabilidad; - aquél en que se niegue, será apelable en el efecto devolutivo.

Por lo que respecta a la fase probatoria, en cuanto a su ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo se seguirán las reglas que se contienen en el Título Sexto, Capítulo II, III, IV, V y VI del Código de Procedimientos Civiles, al respecto el artículo 299 de dicho ordenamiento establece: "El juez, al admitir las pruebas ofrecidas procederá a la recepción y desahogo de ellas en forma oral. La recepción de las pruebas se hará en una audiencia a la que se citará a las partes en el auto de admisión, señalándose al efecto el día y la hora, teniendo en consideración el tiempo para su preparación. Deberá citarse para esa audiencia dentro de los treinta días siguientes a la admisión. La audiencia se celebrará con las pruebas que estén preparadas, dejándose a salvo, el derecho de que se designe nuevo día y hora para recibir las pendientes, y para el efecto se señalará la fecha para su continuación la que tendrá verificativo dentro de los quince días siguientes. En este caso no hay que seguir el orden establecido para la recepción de las pruebas.

Cabe opinar que en cuanto al ofrecimiento de pruebas, que las partes pueden ofrecer las que consideren oportunas o proce

dentos para acreditar sus pretensiones y hechos de su demanda y contestación respectivamente, e incluso la ley faculta al juez, para valerse de cualquier persona, sea parte o tercero y de cualquier cosa o documento, ya sea que pertenezca a las partes o a un tercero, sin más limitación que la de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral; desprendiéndose con ello que en materia de prueba el juez, tiene amplias facultades, ya sea para admitir pruebas allegarse documentos de cualquier persona, ampliar diligencias probatorias, etc., precisamente para conocer la verdad de los hechos en cuestión, aunque en mi opinión y desafortunadamente en la práctica no se realice esta función por parte del juez, lo que le daría una verdadera calidad a su investidura, que dando esta función al litigante con verdaderos deseos de instar y conocer la verdad.

Hecha la anterior opinión y siguiendo con el procedimiento en estudio, diremos que una vez concluida la recepción de las pruebas el tribunal dispondrá que las partes aleguen por sí o por sus abogados o apoderados, primero el actor y luego el de mandado; 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; esto dispone el artículo 393 del ordenamiento procesal citado, aunque sabemos que en la práctica esta etapa no se cumple --

realmente.

Una vez terminada la fase de alegatos, el juez citará a las partes a oír sentencia definitiva que en derecho proceda, en la cual el juez, valorará en su conjunto los medios de prueba aportados y admitidos atendiendo las reglas de la lógica y de la experiencia; independientemente de lo anterior se deberá tener en cuenta por el juzgador al dictar la definitiva lo que dispone el artículo 81 del ordenamiento multicitado, el cual indica: "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, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando éstos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos."

Por último la sentencia definitiva que en materia de arrendamiento inmobiliario se pronuncie, será apelable en ambos efectos aclarando, de que las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo; la apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el Título Décimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles, que se refiere al Capítulo concerniente de las revocaciones y apelaciones, conociendo del recurso de apelación la Sala del Tribunal Superior de Justicia que le corresponda al juzgado de primera instancia dicha Sala, en el momento de dictar la sentencia definitiva que motivó la apelación, confirmará, modificará o revocará la misma.

3. - El juicio especial de desahucio.

Antes de entrar al análisis de este juicio, es importante -- señalar sus antecedentes, y al respecto el autor Becerra Bautista cita: "El vocablo desahucio fué tomado de la Legislación - Española. Para MANRESA Y NAVARRO desahucio es el hecho de pedir el dueño al arrendatario de una finca rústica u urbana - que la desocupe y la deje a su disposición; y juicio de desahucio el que se entabla con tal objeto; aunque con más propiedad - dice el mismo autor- pudiera denominarse juicio de lanzamiento"⁽³²⁾

En cuanto a su concepto, el autor Arellano García dice: "Para nosotros, el desahucio es un juicio especial en el que el arrendador ejercita el derecho de acción con la pretensión de obtener la desocupación por el inquilino de un inmueble arrendado, por falta de pago de las rentas previstas legalmente, pudiéndose llegar hasta el lanzamiento"⁽³³⁾

El procedimiento de desahucio, únicamente se origina en materia de arrendamiento inmobiliario y se deriva de la falta de cumplimiento en la relación contractual de arrendador-arrendatario, consideramos a este juicio como una acción propia que puede ejercer el arrendador por el incumplimiento en la rela-

32) Cit. Por, BECERRA BAUTISTA, José, EL PROCESO CIVIL EN MEXICO, 5a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1975, p. - 380.

33) ARELLANO GARCIA, Carlos, PROCEDIMIENTOS CIVILES ESPECIALES, la. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, p. 46.

ción contractual del arrendatario en el pago de las mensualidades rentísticas pactadas, teniendo como fin el lanzamiento de la finca arrendada. El procedimiento especial de desahucio procede tanto para fincas que sirven para habitación, comercio o industria y para fincas rusticas.

Así el artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles, -- establece la procedencia de la demanda de desahucio e indica:

"La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento cuando ello, fuere necesario -- para la validez del acto, conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificara por medio de información testimonial, -- prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio de juicio".

Al respecto es interesante indicar lo que establece el autor Gómez Lara quien dice: "Es muy importante subrayar que lo -- que el arrendador, dueño del inmueble demanda en este tipo -- de juicios, no es el pago de las rentas de dichos meses, sino invocando una causal de rescisión, que es el incumplimiento -- de dichos pagos, solicita la desocupación por parte del inquilino del inmueble arrendado; podríamos afirmar que está sujeta -- a una condición de carácter resolutivo que, de presentarse, --

produce la ineficacia de la causal rescisoria⁽³⁴⁾

Sigue diciendo el autor en cita: "En efecto, lo que se pide en el juicio como lo hemos afirmado antes es la desocupación de la finca, no el pago de las rentas; y si se logra dicho pago antes de esa desocupación, quedará sin efectos esta última, aunque ya hubiera sido decretada por sentencia"⁽³⁵⁾

Opino no obstante el acertado comentario que formula el autor Gómez Lara, que en la práctica el fin de este juicio es precisamente la recuperación de las rentas adeudadas, y si se origina con este juicio la desocupación del bien arrendado mediante el lanzamiento, pues para el litigante que mejor.

Lo anterior se debe, a que en la práctica el litigante, si el arrendatario incumple con el pago de las mensualidades correspondientes, y tiene que demandarle alguna acción, como abogado del arrendador, lo más conveniente es demandarle la rescisión del contrato y no el juicio especial de desahucio, porque como ha quedado asentado en la parte inicial, este juicio concluye siempre con el pago de las mensualidades rentísticas y aquel, si se acredita dicha causa de rescisión, la consecuencia será definitivamente la desocupación y entrega de la localidad arrendada. Así entonces el juicio especial de desa-

34) GOMEZ LARA, Cipriano, DERECHO PROCESAL CIVIL, 4a. Edición, Editorial Trillas, México, 1989, p. 179.

35) Idem, p. 180.

hucio alcanza realmente su objetivo, cuando definitivamente el arrendatario dada su condición económica se encuentra imposibilitado a cubrir las mensualidades adeudadas, y por ende se llega a la ejecución de la sentencia de desahucio, que es el lanzamiento, solo así tendrá eficacia y realidad la presencia procesal del juicio especial de desahucio.

Continuando con el procedimiento de este juicio, y por lo que respecta a la exhibición del contrato de arrendamiento a la demanda como documento base de la acción, me parece interesante señalar la observación que a la falta de exhibición del contrato de arrendamiento en el juicio especial de desahucio, formula el autor Becerra Bautista, quien al efecto indica:

"Indudablemente que estos preceptos olvidaron el contenido del artículo 27 que establece que el perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente. Por tanto es necesario promover juicio para obtener sentencia que condene al inquilino al otorgamiento del contrato de arrendamiento y una vez que el inquilino lo suscriba en su rebeldía lo firme el juez, este será el documento fundatorio de la acción de desahucio. No valdrán por tanto informaciones testimoniales, o medio alguno preparatorio de juicio, si el contrato carece de la forma escrita para su validez"⁽³⁶⁾

36) BECERRA BAUTISTA, José. Op. Cit., p. 383.

La observación que hace el autor Becerra Bautista nos parece interesante, en virtud de que la forma que deben revestir los contratos de arrendamiento normalmente es por escrito y para el caso de que no existiera dicho contrato por escrito, deberá de promoverse el juicio de otorgamiento y firma -- de contrato correspondiente, desgraciadamente en la práctica -- se deja de atender en estricto derecho el contenido del artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles, y ello igualmente se desprende de la contradicción que existen en los Códigos Civil y Procesal lo que ha originado falta de criterios uniformes al respecto.

Una vez presentada la demanda establece el artículo 490 -- del Código Procesal, con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique, con el -- recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de las -- rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de treinta -- días si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta -- días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de -- lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer -- las excepciones que tuviere.

Observe del contenido del artículo anterior que existe un -- término de nueve días otorgado al arrendatario para oponer las

excepciones que tuviere, entendiendo ello para dar contestación a la demanda y oponer excepciones, ahora bien dicho término es totalmente idéntico al establecido por el artículo 256 del Código en cita, fijado al demandado para contestar la demanda en el juicio ordinario, por lo que al efecto cabe mencionar en mi opinión que el término establecido en el artículo 490 comparado con el artículo 256, ambos del Código Procesal; se contradice con la característica que de juicio sumario detenta el desahucio.

Para efectos del artículo anterior solo se justifica el pago de las rentas reclamadas con los recibos correspondientes, exhibiendo copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones del Tribunal o por un Juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago. Así mismo se podrá exhibir en el momento de la diligencia de requerimiento de pago, el importe de las rentas adeudadas, lo cual asentara el C. Actuario en el expediente para los efectos de ley; para el caso de exhibir copias de escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán por oficio los certificados de depósito a quien corresponda; y por último en el supuesto de que el arrendatario exhiba recibos de pago de rentas, traerá como consecuencia la terminación del juicio. En caso de que exista objeción en cuanto al pago, citará el Juez a una audiencia de pruebas y alegatos.

Cabe mencionar que en cuanto a la creación de la Oficina Central de Consignaciones, que actualmente es la que se encar

ga de todo lo referente a la consignación de rentas, a excepción de las consignaciones hechas con anterioridad al día 13 de abril de 1987, fecha en que inició sus labores, seguirán presentandose dichas consignaciones ante el juzgado en que se tramitan. Dicha oficina inicia su funcionamiento de acuerdo con las Reformas a la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, publicadas en el Diario Oficial de la Federación del día 12 de enero de 1987, siendo -- por ello la dependencia del Tribunal Superior de Justicia, en -- cargada de tramitar las Diligencias de Consignación que se pro -- muevan ante la misma.

El artículo 492, del Código de Procedimientos Civiles, esta blece:"Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el Juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas.

"Si el recibo presentado es de fecha posterior a la exhibi -- ción, o la exhibición del importe de las pensiones se hace fue -- ra del término señalado para el desahucio, también se dará -- por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condena -- rá al inquilino al pago de las costas causadas! Como se des -- prende de este artículo, se indican las formas de como el -- arrendatario puede dar origen a la conclusión de la providen -- cia de lanzamiento. Opino en cuanto a este artículo que por la -- amplitud de los términos que se conceden al arrendatario para

cubrir el pago de las rentas adeudadas, se le otorgan demasiadas facilidades, considerando con ello al juicio especial de de sahuicio como proteccionista del arrendatario.

El artículo 493 del Código en cita, indica que los plazos concedidos a los inquilinos, son irrenunciables.

Para el caso de que se opongan excepciones referentes a las concedidas al inquilino contenidas en los artículos 2431 al 2434 y 2445 del Código Civil, para no pagar la renta, y estando debidamente ofrecidas, se dará vista con ellas al actor por 3 días, quien también podrá ofrecer pruebas, citándose a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia. Son improcedentes la reconvección y la compensación.

Al respecto el autor Becerra Bautista, realiza una observación a la excepción de compensación que me parece justa, pero que de llevarse a la práctica, opino, sería una arma más que el arrendatario de cualquier forma haría valer, basándose en múltiples situaciones, ello lógicamente con el fin de retardar este procedimiento, lo cual le favorecería; así el autor en cita nos dice: "Es injusta la disposición que prohíbe la admisión de la compensación como excepción válida, pues si el propietario del inmueble adeuda al inquilino cantidades que cubren el importe de las rentas, no hay razón jurídica para desecharla, como lo establece el artículo 494.⁽³⁷⁾"

37) BECERRA BAUTISTA, José. Op. Cit., p. 385.

Por lo que se refiere a la sentencia que decreta el desahucio, será apelable en el efecto devolutivo; la que lo niegue será en ambos efectos.

Los autores De Pina y Castillo Larrañaga, al hablar de la ejecución de la sentencia de desahucio nos dicen: "El juicio especial de desahucio, no tiene por finalidad el pago de las rentas (aunque la excepción de pago produzca en él su efecto característico), sino el de llegar al desalojo de la finca o departamento por medio del lanzamiento - si el arrendatario no se presta a cumplir el fallo adverso voluntariamente-, que se entenderá con el ejecutado o, en su defecto, con cualquier persona de la familia, doméstica, portero o portera, agente de la policía o vecino, pudiéndose romper la cerradura de la puerta si fuere necesario (art. 497 del Código citado)"⁽³⁸⁾

El artículo 498 del Código ya citado, indica: "Al hacer el requerimiento que se dispone en el artículo 490, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento.

El inquilino podrá antes del remate que se celebre en el desahucio, librarse de su obligación cubriendo las pensiones que adeude.

4. -Diferencias entre el procedimiento ordinario y el especial en materia de arrendamiento inmobiliario.

Las diferencias que guardan estos procedimientos se establecen respecto de la forma en que se encuentran regulados en el Código de Procedimientos Civiles, de ahí que se pueda establecer inmediatamente su diferencia, así mismo en cuanto a los pasos procedimentales que se contienen en uno y otro, y al respecto es importante señalar cada fase procedimental de los juicios en estudio para establecer sus diferencias.

Importa aclarar que para efectos del procedimiento ordinario, me refiero al que se establece para fincas destinadas al comercio y rústicas; y en cuanto al procedimiento especial, al establecido para fincas urbanas destinadas a casa habitación, y al juicio especial de desahucio.

Hecha la anterior aclaración se sabe que todo procedimiento se inició con la presentación de la demanda, la cual tanto para el juicio ordinario como especial, deberá promoverse conforme a lo dispuesto por los artículos 95, 96 y 255 del Código de Procedimientos Civiles de lo que se infiere que al respecto no existe diferencia alguna, opinando al caso que el documento base de la acción que debe presentarse con la demanda para acreditar la relación contractual entre arrendador y arrendatario es el contrato de arrendamiento, y como excepción mediante información testimonial, prueba documental o cualquier otro bastante como medio preparatorio a juicio.

En cuanto a la admisión de la demanda esta resolución con tiene el emplazamiento y traslado que deberá hacersele al demandado en este caso al arrendatario, así como el término -- que tiene para dar contestación a la demanda, existiendo aquí una diferencia en cuanto al término para dar contestación que es de cinco días para las controversias de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, y de nueve días -- para los demás procedimientos, incluyendo el especial de desahucio. Por lo que respecta a la contestación de demanda obser vo que para el procedimiento referente a fincas urbanas, fincas destinadas al comercio y rústicas, no existe limitación alguna para oponer excepciones y defensas e inclusive se puede reconvénir, situación que no sucede con el juicio especial de desahucio, ya que en éste existe limitación para oponer excepciones, pues solamente se pueden hacer valer las que consagran los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil, y no proceden la reconvención y la compensación.

En cuanto al procedimiento referente a fincas urbanas, exis te la audiencia previa y de conciliación regulada por el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, la cual se celebrará dentro de los cinco días siguientes al de haber sido con testada la demanda y en su caso la reconvención; por lo que respecta a las fincas destinadas al comercio y rústicas la au diencia en cita se encuentra regulada por el artículo 272-A, -- del ordenamiento procesal, sólo que dicha audiencia se cele --

brará dentro de los diez días siguientes a la contestación de demanda o reconvencción en su caso, existiendo así una diferencia entre ambos procedimientos en cuanto al término de celebración de la audiencia precitada.

Por lo que se refiere al procedimiento del juicio especial de desahucio en éste no existe audiencia previa y de conciliación.

En cuanto al período probatorio establecido para fincas urbanas en éste se abre una dilación probatoria de diez días fatales para su ofrecimiento, por lo que toca al procedimiento ordinario de fincas destinadas al comercio y rústicas, el juez mandará recibir el juicio a prueba sólo en caso de solicitud de cualquiera de las partes, o de que él así lo estime necesario en el juicio de desahucio, únicamente se abre el juicio a prueba cuando se admiten excepciones.

En el procedimiento ordinario y especial, para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas se seguirán las reglas establecidas precisamente para el juicio ordinario civil, existiendo diferencia en cuanto a la forma de desahogo, ya que para fincas urbanas, 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 desahogo de pruebas, alegatos y sentencia; en cuanto a las fincas rústicas y comerciales, el juez al admitir las pruebas procederá--

a la recepción y desahogo de ellas en forma oral. La recepción de las pruebas se hará en una audiencia a la que se citará a las partes en el auto de admisión, señalándose al efecto el día y hora, teniendo en consideración el tiempo para su preparación. Deberá citarse para esa audiencia dentro de los treinta días siguientes a la admisión.

En el juicio especial de desahucio, en caso de presentarse recibos de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres días; si no los objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 494 del Código Procesal.

Y por último la sentencia definitiva pronunciada en las controversias que se refieren a casa habitación, comercio y rústicas serán apelables en ambos efectos, las demás resoluciones serán solamente en el efecto devolutivo, por lo que corresponde a la sentencia que decreta el desahucio será apelable en el efecto devolutivo; la que lo niegue será apelable en ambos efectos.

El recurso de apelación para todos los procedimientos en análisis deberá interponerse en la forma y términos previstos por el Título Décimo Segundo del Código de Procedimientos Civiles.

Igualmente es importante indicar que de las disposiciones que en materia sustantiva regulan de manera especial el arren

damiento de fincas urbanas destinadas a la habitación y las --- que regulan el arrendamiento de fincas urbanas destinadas al -- comercio así como las rústicas, se desprenden diversas dife-- rencias que precisamente por su importancia paso apuntar.

PRIMERA DIFERENCIA.- Para el arrendamiento de finca ha-- bitacional el artículo 2448 del Código Civil, establece que sus-- disposiciones son de Orden Público e Interés Social e irrenun-- ciables, para los otros tipos de arrendamiento sus disposiciones son de interés privado y del orden común, y las mismas pue-- den renunciarse por las partes, siempre y cuando no perjudi-- quen a tercero. (artículo 6o del Código Civil).

SEGUNDA DIFERENCIA.- La duración del contrato de arren-- damiento para finca habitacional, según lo dispuesto por el ar-- tículo 2448-C del Código Civil, deberá ser por una duración -- mínima de un año forzoso para ambas partes y prorrogables a-- voluntad del arrendatario hasta por dos años; con la condición-- para la prórroga de que el arrendatario se encuentre al corri-- ente en el pago de las rentas. Por lo que respecta al arrenda-- miento de finca no habitacional el término de duración del mis-- mo será a voluntad de las partes, siendo su término máximo-- de duración de diez años para fincas destinadas al comercio -- y de veinte años para fincas destinadas al ejercicio de la indus-- tria y su prórroga se registra de acuerdo al artículo 2485 del -- Código Civil, la cual es renunciable hasta por un año, y con -- aumento de renta hasta de un diez por ciento de la renta ante--

rior, lo cual también es renunciable y con la condición de -- que se demuestre que los alquileres en la zona han sufrido -- alza, con la excepción de que los propietarios que quieran ha bitar la casa o cultivar la finca no están obligados a la prórroga. Opino al respecto que estas disposiciones quedan sujetas a la ley de la oferta y la demanda de locales útiles para el -- comercia o industria, y de que en la práctica al arrendador -- le conviene realizar contratos sobre bienes dedicados al comer -- cio o industria en los que el arrendatario renuncie al derecho de prórroga, para así aumentar el precio de la renta a sus -- intereses o dar por terminado el contrato de arrendamiento.

TERCERA DIFERENCIA. - Otra diferencia notable entre la re -- gulación del contrato de arrendamiento habitacional y del no ha bitacional, es precisamente el relativo al pago de la renta, -- pues mientras que el primero deberá estipularse en moneda na cional, pues así expresamente lo dispone el artículo 2448-D. -- del Código Civil, para el segundo ante la falta expresa de la -- ley al respecto, el pago puede hacerse tanto en moneda nacio -- nal, como en cualquier otra forma de pago que sea equivalente -- con tal de que sea cierta y determinada, puede darse el caso -- inclusive, de que el pago de renta pueda pactarse en frutos, -- ya sean civiles o industriales.

CUARTA DIFERENCIA - La constituye la que se estipula en -- el artículo 2448-D, párrafo segundo del Código Civil, respecto -- del incremento anual de las rentas, señalándose que el aumento --

para contratos de arrendamiento no podrá exceder del 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal en el año calendario en que el contrato se renueve o prorrogue, lo cual difiere con los contratos de uso no habitacional ya que no obstante que el artículo 2485 del Código Civil establece que el incremento será de un 10 por ciento, es bien conocido que dicho incremento en la práctica no se lleva a efecto, ello en virtud de que su disposición es renunciable y por lo tanto los incrementos se fijan convencionalmente entre las partes, de acuerdo a su interés y necesidad atendiendo a la ley de la oferta y la demanda. Igualmente es importante, observar que en la práctica no existe un criterio común entre los funcionarios del Poder Judicial para determinar y cuantificar en un problema práctico, el aumento a que se refiere el artículo 2448-D del Código Civil, inclusive algunos desconocían su existencia, ello lo comprobé de diversas opiniones que en forma personal solicité a los funcionarios en mención.

Estas son en mi opinión las diferencias más notables que se desprenden de la regulación sustantiva de las fincas para casa habitación, así como para comercio y rústicas, aunque cabe señalar que pueden existir otras diferencias más.

CAPITULO TERCERO

ACCIONES Y DERECHOS QUE SE DERIVAN DE LAS REFORMAS SUSTANTIVAS Y, PROPOSICION DE REFORMAS AL CODIGO PROCESAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

1. a). -Acción de otorgamiento y firma de contrato.
b). -Acción contra el arrendador, para que registre ante el Departamento del Distrito Federal el contrato, y lo entregue al arrendatario.
c). -Derecho de preferencia.
d). -Derecho del tanto.
e). -Acción de ejercicio de pago de daños y perjuicios.
f). -Derecho de prórroga.
g). -Acción de nulidad.

2. a). -Proposición de reformas a los artículos 961, 962 y 964- del Código de Procedimientos Civiles.
b). -Crítica al artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles.

En el Diario Oficial de la Federación del día 7 de febrero de 1985, se publicó el Decreto de Reformas y adiciones a diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento, en cuyo artículo primero, se reformó el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte, Libro Cuarto del Código Civil, así como el artículo 3042 de dicho ordenamiento, opinando al respecto que dichas reformas originaron derechos tendientes a proteger a arrendatarios de localidades destinadas a casa habitación; se crea en mi opinión con estas reformas una desigualdad en cuanto al trato que existe al respecto con los arrendatarios de las otras clases de fincas en arrendamiento, aún más por considerar a dichas reformas, como normas de orden público e interés social.

Considero que los derechos y acciones que contemplan las reformas sustantivas antes mencionadas, configurandolas ya en su aspecto procesal mismas que pueden hacer valer los arrendatarios son las siguientes:

- a). -Acción de otorgamiento y firma de contrato de arrendamiento por escrito;
- b). -Acción contra el arrendador, para que registre ante el Departamento del Distrito Federal el contrato;
- c). -Derecho de preferencia;
- d). -Derecho del tanto;
- e). -Acción de ejercicio de pago de daños y perjuicios;
- f). -Acción de prórroga;
- g). -Acción de nulidad; mismas que en su orden paso analizar.

1. a). -Acción de otorgamiento y firma de contrato.

Sabemos que la forma que deben revestir los contratos de arrendamiento es por escrito, con excepción de los celebrados por una cantidad de cien pesos anuales o mínima a esta, tal y como aún lo establece el artículo 2406 del Código Civil, el cual se aparta de la realidad económica, pues actualmente es imposible la celebración de contratos de arrendamiento en la forma que lo dispone el artículo citado, por ello sería conveniente su derogación, concluyendo así que la forma actual de todo contrato de arrendamiento debe ser por escrito, pero para el caso de que como suele suceder en muchas ocasiones y por diversas circunstancias las partes realicen verbalmente el contrato de arrendamiento, y por necesidad práctica requieran del contrato de arrendamiento por escrito, la ley regula en el artículo 27 del Código de Procedimientos Civiles, la acción de otorgamiento y firma de contrato de arrendamiento por escrito, el cual a la letra dice: "El perjudicado por falta de título legal tiene acción para exigir que el obligado le extienda el documento correspondiente"; lo que quiere decir que tanto el arrendador como el arrendatario, tienen acción para exigir el otorgamiento y firma del mismo, independientemente de que en mi opinión la relación contractual se puede acreditar mediante diversos medios, como ha quedado establecido en el Capítulo Segundo de este trabajo; igualmente y para el caso que nos ocupa se desprende esta acción de la reforma sustantiva que se menciona -

al expresar el artículo 2448 F: "Para efectos de este Capítulo-- el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la -- falta de esta formalidad se imputará al arrendador..."; quiere decir con ello que en la práctica recae en el arrendador la -- carga de probar los términos del contrato, lógicamente para -- el caso de que demande la acción de firma y otorgamiento por escrito del contrato respectivo, a efecto de que se de la forma legal al contrato, tal y como lo dispone el artículo 1833 del -- Código Civil.

En la práctica opino que esta acción normalmente la ejerce el arrendador, y para su ejercicio recurrirá a la vía de con-- troversias del arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a habitación, y una vez con el documento formal, ejer citar la acción que desee de acuerdo al procedimiento citado.

- b). -Acción contra el arrendador, para que registre ante el De partamento del Distrito Federal el contrato, y lo entregue al arrendatario.

En cuanto a este derecho el artículo 2448 G del Código Civil, - dispone que el arrendador deberá registrar el contrato de arrenda- miento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Fe deral, aunque sin precisar ante que clase de autoridad, ni las carac- terísticas y efectos del registro, por lo que opino que tal disposición es incompleta; y una vez registrado deberá entregar copia del mismo al arrendador. En la práctica el registro de los contratos de arrenda miento se realiza ante la Tesorería del Departamento del Distrito Fede

ral de acuerdo al contenido del artículo 19 de la Ley de Hacienda del propio Departamento; ello para efectos de carácter--fiscal que se deberán tomar en cuenta para la determinación del valor catastral del inmueble y que servirá de base para la de--terminación del impuesto predial.

Realmente sabemos que existen infinidad de contratos de arrendamiento tanto de fincas destinadas al uso habitacional, como el de otras sin su debido registro, ello en virtud de que el con--tribuyente en este caso el arrendador como propietario del --bien inmueble arrendado, tendrá que cubrir un impuesto predial más alto, tomando en consideración que percibe prestaciones por el otorgamiento del uso y goce temporal del inmueble, lo cual no le conviene y por ello se abstiene del registro correspon--diente, pero que al momento de que tenga conflictos con el --arrendatario respecto del bien arrendado, seguramente que éste le demandará el registro del contrato de arrendamiento.

Así la falta de registro del contrato de arrendamiento conce--de el ejercicio de acción al arrendatario contra el arrendador--para que éste registre el contrato en cita; opino que el procedi--miento para tal efecto es mediante la vía especial de controver--sias para fincas destinadas a casa habitación.

c). -Derecho de preferencia.

Este derecho se consagra en el artículo 2448 I del Código-

Civil; el cual indica: "Para los efectos de este capítulo, el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá de recho a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble..."

Del numeral en cita, se desprende que la única condición para que el arrendatario haga uso del derecho de preferencia es precisamente, a que se encuentre al corriente en el pago de rentas, esto por lo que se refiere a fincas urbanas destinadas a casa habitación, al caso no es necesario que haya transcurrido un cierto plazo, como sucede con las fincas destinadas al comercio o rústicas, en las que se requieren más condiciones, -- para hacer valer este derecho.

Así como todos sabemos, el término del contrato establecido por la ley, para el caso de fincas destinadas a casa habitación es de 3 años, por lo cual opino que si es correcto, que para el caso de que una vez concluido el arrendamiento por el término antes señalado, y el arrendador tenga la voluntad de seguir rentando la localidad, sea el arrendatario inicial, preferente a esa nueva relación, ello lógicamente origina la resolución de un problema económico, puesto que para un nuevo arrendatario sería gravoso pagar mudanza y acondicionar la localidad.

En caso de preferencia, opino que las condiciones del nuevo contrato deberán estipularse conforme al Capítulo IV, Título VI del Código Civil, referente a fincas destinadas a la habitación.

d).-Derecho del tanto.

Este lo constituye el trato que la ley sustantiva da a los derechos que de ella se derivan para los contratos de fincas urbanas destinadas a la habitación, para el caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada.

El artículo 2448-J del Código Civil, establece que el ejercicio del derecho del tanto se sujetará a diversas reglas, mismas que paso a puntar:

El arrendador tendrá la obligación de dar aviso al arrendatario en forma indubitable de su deseo de vender el inmueble para lo cual los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar también en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

Para el caso de que el arrendador cambie 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 quince días para los efectos de ejercitar el derecho del tanto.

Existe la obligación para los Notarios Públicos de cerciorarse del cumplimiento de las disposiciones del artículo en mención, para la autorización de la escritura de compra-venta, con la disposición de que la escritura que se formule contra lo dispuesto en dicho precepto, será nula de pleno derecho, con la-

**ESTA TESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA**

consecuencia de que los Notarios incurrirán en responsabilidad.

Opino que en la práctica el aviso o notificación indubitable que se deben hacer tanto arrendador como arrendatario, puede ser por medio de Diligencias de Jurisdicción Voluntaria, la -- cual promoverá en primer término el arrendador y en las mis mas una vez notificado el arrendatario promoverá la aceptación correspondiente, o inclusive también se puede realizar dicho -- aviso o notificación por medio de Notario Público, creo que -- sólo mediante estas formas se puede desprender que el aviso y notificación respectivas se han realizado en forma indubitable, -- por que de otra forma ya sea verbal, telefónica o mediante es crito extrajudicial, traerá como consecuencia conflictos de prueba entre las partes en el sentido de que estas formas aunque sean también indubitables crearán dudas respecto a que sí el -- aviso y notificación respectivos se realizarón mutuamente.

Por último cabe aclarar que el aviso y notificación respectivos que se formulen arrendador y arrendatario sobre el bien ob jeto del ejercicio del derecho del tanto, deberán contener por -- el primero detalladamente las modalidades de la compraventa, -- para que el segundo tenga los elementos necesarios para aceptar o no tal derecho.

e). -Acción de ejercicio de pago de daños y perjuicios.

Esta acción se encuentra regulada en el artículo 2448 B, del Código Civil, el cual a la letra indica: "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".

Del numeral expuesto se desprende la obligación que tiene el arrendador de arrendar fincas (en este caso para casa habitación), que reúnan condiciones higiénicas y habitables, por que de lo contrario se hace acreedor a la sanción que establece el artículo en cita y que otorga al arrendatario el ejercicio de la acción correspondiente de daños y perjuicios.

En mi opinión este numeral me parece abstracto e irreal, abstracto porque es difícil graduar las condiciones de higiene y habitabilidad de localidades dadas en arrendamiento habitacional; e irreal, porque dada la necesidad habitacional y la grave situación económica que sufre la población, es difícil que se de el lujo de arrendar únicamente localidades que reúnan las condiciones habitables e higiénicas que indica el precitado artículo, puesto que en fin quiere la población demandante de casa habitación es precisamente una casa que habitar, aunque sea en condiciones inhabitables y antihigiénicas, eso la realidad nos los demuestra.

Al comentar el artículo en estudio, la autora Alicia Elena Pérez Duarte y Noroña nos dice: "Toda vez que se está hablando de condiciones de habitabilidad e higiene, los daños y per-

juicios a que se hace referencia no son sólo en sus bienes, sino también en su salud física y mental. Debemos recordar que la vivienda o habitación es el lugar donde se vive, reposa, alimenta, disfruta de momentos de solaz; es un espacio en donde se busca comodidad, por tanto debe cubrir ciertos requisitos para poder satisfacer esas necesidades, tanto físicas como psíquicas"⁽³⁹⁾

f). - Derecho de prórroga.

La prórroga puede ser convencional o legal, no obstante que el tema que nos ocupa se refiere a la primera, es indispensable analizar ambas, así la prórroga convencional en el contrato de arrendamiento a decir del autor Sánchez Medal; "Puede resultar de un pacto expreso entre las mismas partes que acuerdan prolongar por más tiempo la vigencia del contrato"⁽⁴⁰⁾

Sigue diciendo el autor en cita que: "La prórroga convencional puede producirse también por un acuerdo tácito entre arrendador y arrendatario en el caso de la llamada "tácita reconducción", -- cuando después de vencido el plazo de arrendamiento continúa el arrendatario en el uso de la cosa arrendada sin oposición del arrendador"⁽⁴¹⁾

Los artículos 2463 y 2487 del Código Civil, establecen respectivamente: "Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga

39) Op. Cit., p. 128.

40) SÁNCHEZ MEDAL, Ramón. Op. Cit., p. p. 266- 267.

41) Idem, p. 267.

ga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el -- contrato por otro año"; "En el caso del artículo anterior si el -- predio fuere urbano el arrendamiento continuará por tiempo inde -- finido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda -- al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba"

La prórroga legal del contrato se origina en los siguientes -- casos:

En contratos de arrendamiento de inmuebles a plazo fijo y su -- jeto al régimen común de todo arrendamiento, en el cual tiene -- derecho el arrendatario a solicitar que se le prorrogue por un -- año más la duración de dicho contrato, tal y como lo dispone -- el artículo 2485 del Código Civil el cual establece: "Vencido un -- contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre -- que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le pro -- rroque hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumen -- tar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que de -- muestre que los alquileres en la zona de que se trate han su -- frido un alza después de que se celebró el contrato de arrenda -- miento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de -- arrendamiento los propietarios que quieran habitar la casa o cul -- tivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido".

Aunque en mi opinión y por regir este artículo localidades -- comerciales y rústicas, y ser la prórroga en esta clase de con

tratos renunciabile, difícil que en la práctica se origine, ya que de antemano y por conveniencia del arrendador este estipula normalmente en el contrato la cláusula que se refiere a la renuncia de la prórroga del mismo.

Por lo que respecta a la prórroga legal del arrendamiento habitacional, el autor en cita dice: "en los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, puede el inquilino solitar, después de terminado el año forzoso mínimo o la tácita reconducción en su caso, la prórroga hasta de dos años más"⁽⁴²⁾

Me parece importante el punto de vista del autor precitado, al decir que la prórroga legal para casa habitación la puede solicitar el inquilino después de haber terminado el año forzoso -- mínimo o la tácita reconducción; puesto que a diferencia de otros contratos de no uso habitacional, dada la tácita reconducción no puede haber prórroga, porque precisamente esta, en esta clase de contratos se debe solicitar antes de que venza el contrato y no después; y al caso las reformas sustantivas al Código Civil, con lo establecido en el artículo 2448 C tiende a proteger aún más al arrendatario de casa habitación, pues no obstante -- de que haya vencido el contrato de arrendamiento respectivo. y el arrendador no requiera judicialmente la desocupación y entrega de la localidad arrendada, en consecuencia se dará la tácita reconducción, situación que lógicamente conviene al arrendatario, --

42) Op. Cit., p. 267.

porque independientemente del momento en que el arrendador requiere al arrendatario la desocupación y entrega de la localidad, ya sea al término del contrato o dada la tácita reconducción, el inquilino puede solicitar la prórroga del contrato hasta por dos años más, -situación que no sucede con los otros tipos de arrendamiento; en este caso cabe opinar que el arrendatario de casa habitación puede hacer uso del derecho de prórroga, hasta el momento que le converga ya que tanto puede esperar el vencimiento del plazo, y si se le requiere la desocupación y entrega de la localidad arrendada, entonces hacer uso del derecho de prórroga, o inclusive si el arrendador desconoce la ley al respecto, dejar que se origine la tácita reconducción, lo que implica que el interesado en dar por terminado el contrato de arrendamiento habitacional, siempre lo será el arrendador.

Cabe mencionar que por lo que se refiere a la interpretación de la norma que contiene el artículo 2448 C, se deja de aplicar en cuanto a la prórroga de arrendamientos de uso habitacional, la jurisprudencia (42bis) que establece: "Que no puede prorrogarse lo que ya no existe".

g). -Acción de nulidad.

En virtud de que este tema lo abarcamos con antelación y ya que han quedado anotadas sus generalidades, ahora lo que analizare

42 bis) SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION. Apéndice de la compilación publicada en 1955, pág. 290, tesis 129.

es precisamente como se contiene esta figura jurídica en las re formas sustantivas en estudio, y así el artículo 2448 del Código Civil establece: "Las disposiciones de este capítulo son de or den público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por -- no puesta".

Al respecto el autor Eduardo Pallares define de la siguiente manera al orden público: "Como la actuación individual y social-- de orden jurídico establecido en una sociedad. Si se respeta di-- cho orden, si tanto las autoridades como los particulares lo aca tan debidamente, entonces se produce el orden público, que en definitiva consiste en no violar las leyes de Derecho Público"⁽⁴³⁾

Se desprende de la interpretación del artículo en cita, la figura jurídica de la nulidad, la cual en la relación contractual -- referente al contrato de arrendamiento hará valer el perjudicado que se vea afectado con el incumplimiento de la norma precitada, que en mi opinión se ejercitará mediante la acción de nulidad correspondiente y que formulará normalmente el arrendatario

Los artículos que se contienen en el Título Sexto. Capítulo IV del Código Civil, en su mayoría contienen lógicamente disposiciones que dado su orden, deben de acatarse de lo contrario, darán origen al ejercicio de la nulidad por parte del afectado, ahobien lo importante es establecer a que clase de nulidad daría --

43) PALLARES, Eduardo. Op. Cit., p. 584.

origen el incumplimiento de las disposiciones contenidas en el capítulo en mención, opinando que se daría la nulidad absoluta.

2. a). -Proposición de reformas a los artículos 961, 962 y 964 del Código de Procedimientos Civiles.

Por lo que respecta a los artículos 961 y 962 del Código de Procedimientos Civiles, de los que opino se reformen, es en razón de que estos numerales que se refieren a la audiencia previa y de conciliación, de procedimientos referentes a controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, son idénticos en cuanto su contenido respecto al procedimiento y contenido de la audiencia previa y de conciliación, establecido en el artículo 272-A del Código de Procedimientos Civiles, independientemente de que este numeral regule en materia de arrendamiento, solo a localidades rústicas y comerciales; no obstante ello y para efectos de evitar repeticiones innecesarias, opino que el artículo 272-A, puede aplicarse también con la adecuación correspondiente en su contenido, a las fincas destinadas al arrendamiento inmobiliario de casa habitación; a fin de evitar que en el Código de Procedimientos Civiles se regule en diversos artículos, el procedimiento de la audiencia previa y de conciliación en materia de arrendamiento inmobiliario, y el que se aplicara tanto a fincas destinadas a casa habitación como a localidades rústicas y comerciales.

En cuanto al artículo 964 del Código de Procedimientos Civi

les, en mi opinión se contradice completamente con lo establecido en el artículo 963 del Código antes mencionado, en lo que se refiere a su párrafo final, dando con ello lugar a serias confusiones; puesto que del contenido del primer párrafo involucra varios tiempos procesales, que deberían tratarse por separado, en otro u otros preceptos, como son aquellos a que se refiere la conclusión del periodo probatorio, en el que el juez cita a las partes a una audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, y que en dicha audiencia el juez, admitirá las pruebas que se refirieran a los hechos controvertidos, cuando que tradicionalmente se ha considerado que para la citación de las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, debe previamente agotarse la etapa procesal del ofrecimiento de pruebas de las partes, y en seguida haber dictado auto admisorio de las mismas, ordenando se preparen para su desahogo, conforme a las reglas contenidas en los Capítulos II, III y IV del Título VI del Código de Procedimientos Civiles actual, para luego citarlas a la audiencia antes mencionada de pruebas, alegatos y sentencia. La siguiente fracción del precepto que comento o sea la fracción II establece que las pruebas se desahogarán en el orden que el juez determine atento a su estado de preparación; a continuación la fracción III establece; que se oirán los alegatos de ambas partes. por lo que todos estos pasos procedimentales requieren indispensablemente en la práctica la fijación de varias fechas de au

diencia para el desahogo de las probanzas que con oportunidad procesal se encuentren debidamente preparadas, y estar en condiciones el juez con los elementos de pruebas aportados, para pronunciar la sentencia definitiva, previos los alegatos de las partes.

Al caso propongo una reforma a este precepto debiendo detomar en consideración la separación de las diversas etapas procesales que debe contener para efectos de evitar confusiones en su aplicación.

Es importante mencionar que no obstante de que el artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles, regula un procedimiento especial, que es precisamente el referente a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas a habitación, en la práctica y en materia de prueba se sigue el procedimiento ordinario civil, tal como lo dispone el último párrafo del artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles.

Al respecto y sobre el artículo que opino se reforme, el autor Molina González expone: "El artículo 964 se refiere a la audiencia de pruebas y alegatos, pero la fr. I contiene un rotundo desacierto, ya que ordena que el juez en dicha audiencia, que es para el desahogo de las pruebas ofrecidas, admitirá las pruebas que sean procedentes, en efecto, la secuela procedimental en materia de pruebas es la siguiente: ofrecimiento (carga procesal de las partes), admisión (facultad del juzgador), preparación

(actividad de los justiciables y del tribunal), desahogo (producción de la prueba en la audiencia respectiva),... Ahora bien de acuerdo con la reforma que se comenta, quiere el legislador fuera de toda lógica jurídica, que hasta el momento de la audiencia del desahogo de pruebas, se dicte auto admisorio lo que equivale a obligar al actor, a preparar inútilmente todas las pruebas que ofrece el demandado (con el consiguiente gasto de tiempo y dinero), para que el día de la audiencia el juez diga, de acuerdo con la reforma, simplemente que no admite tales o cuales pruebas".⁽⁴⁴⁾

b). - Crítica al artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles.

Este artículo establece que "La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos a más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito de arrendamiento cuando ello fuere necesario para la validez del acto, conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquiera otra bastante como medio preparatorio del juicio".

La crítica que se formula a este numeral es de que no es

44) MOLINA GONZALEZ, Hector, REFORMA PROCESAL. ESTUDIOS EN MEMORIA DE NICETO ALCALA ZAMORA Y CASTILLO. Instituto de Investigaciones Jurídicas U. N. A. M., México, 1977. p. p. 52-53.

acorde precisamente con las disposiciones referentes a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, ya que no obstante de ser el especial de desahucio un juicio especial como el de controversias de arrendamiento para casa habitación, aun sigue sin reforma alguna, originandose así juicios especiales que regulan localidades destinadas a la habitación; siendo en este aspecto donde se crítica el artículo en cita, puesto que existe incongruencia con el artículo 957 del Código adjetivo, el cual establece la formalidad que debe contener la demanda sobre controversias de arrendamiento de casa habitación, puesto que de manera desigual ambos numerales regulan procedimientos que se refieren a localidades destinadas a la habitación; ya que por una parte el procedimiento en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación debe interpretarse como de orden público e interés social, no así el juicio especial de desahucio, lo que en mi opinión la norma que regula este juicio deberá adecuarse a aquella, para que exista congruencia.

CONCLUSIONES

PRIMERA.-El contrato de arrendamiento es el acuerdo de voluntades de arrendador-arrendatario, para crear derechos y obligaciones respecto de una cosa que es precisamente su objeto, del cual se concede el uso o goce temporal, a cambio de un pago que consiste en un precio cierto.

SEGUNDA.-En el arrendamiento la relación contractual se acredita por regla, mediante el contrato de arrendamiento por escrito, y como excepción para el caso de haberse celebrado verbalmente, por medio de información testimonial, prueba documental o medios preparatorios a juicio.

TERCERA.-Para solucionar controversias del arrendamiento in mobiliario, existen las vías ordinaria y especial (controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación y el desahucio), siendo competentes para conocer de las mismas los juzgados del arrendamiento inmobiliario.

CUARTA.-El contrato de arrendamiento para fincas urbanas, se encuentra regulado en forma especial tanto en su aspecto sustantivo en el Título Sexto, Capítulo IV, denominado "Del arrendamiento de fincas destinadas a la habitación", y que contiene los artículos 2448 y 2448-L; como en su aspecto procesal en el Título Décimo Sexto Bis, que contiene los artículos 957 al 968 del Código de Procedimientos Civiles.

QUINTA.-Las causas de terminación del contrato de arrendamiento son: por cumplimiento del plazo convenido; por convenio expreso; por nulidad; por rescisión; por confusión; por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por expropiación y evicción.

SEXTA.-Por su importancia legal y práctica, son dos las causas de terminación del contrato de arrendamiento que constantemente operan, mismas que se refieren a la terminación por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, y por rescisión.

SEPTIMA.-El Título VI, Capítulo IV del Código Civil, por -- contener disposiciones de orden público e interés social, previene que cualquier estipulación en contrario es nula; y consecuentemente se tendrá por no puesta.

OCTAVA.-Existe una marcada diferencia en la regulación de las fincas destinadas al arrendamiento inmobiliario, ya que en lo referente a las fincas destinadas a casa habitación, sus -- disposiciones son de orden público e interés social, y por -- ello irrenunciables, lo que no acontece con las fincas rústicas y comerciales, en donde el arrendatario al celebrar el contrato puede renunciar a ciertos derechos.

NOVENA.-En opinión del sustentante deben ser derogados los artículos 961 y 962 del Código de Procedimientos Civiles, en razón de que la audiencia previa y de conciliación que éstos-

regulan, ya se encuentra establecida por el artículo 272-A, del mismo ordenamiento.

DECIMA.-Igualmente debe ser derogado el artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles, porque independientemente de ser inaplicable en la práctica, es contradictorio con el artículo 963 del mismo ordenamiento.

BIBLIOGRAFIA

AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo, CONTRATOS CIVILES, 2a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1977.

ARELLANO GARCIA, Carlos, PROCEDIMIENTOS CIVILES ESPECIALES, 1a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1989.

BECERRA BAUTISTA, José, EL PROCESO CIVIL EN MEXICO, 5a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1975.

BEJARANO SANCHEZ, Manuel, OBLIGACIONES CIVILES, 3a. Edición, Editorial Harla, S. A. de C. V., México, 1987.

DE PINA, Rafael, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO, (Contratos en particular), Volúmen IV, 6a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1985.

DE PINA, Rafael y José CASTILLO LARRAÑAGA, INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL, 12a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., - México, 1978.

FRAGA, Gabino, DERECHO ADMINISTRATIVO, 8a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1960.

GALINDO GARFIAS, Ignacio, DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, tomo XIII, U. N. A. M., México, 1984.

GOMEZ CORONEL, Xavier, MANUAL DEL INQUILINO, 1a. Edición, - Joaquín Porrúa, S. A. de C. V., México 1984.

GOMEZ LARA, Cipriano, DERECHO PROCESAL CIVIL, 4a. Edición, Editorial Trillas, México, 1990.

GUTIERREZ Y GONZALEZ, Ernesto, DERECHO DE LAS OBLIGACIONES, 5a. Edición, Editorial Cájica, S. A., Puebla, México, 1979.

MOLINA GONZALEZ, Hector, REFORMA PROCESAL. ESTUDIOS EN MEMORIA DE NICETO ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, 1a. Edición, - Instituto de Investigaciones Jurídicas, U. N. A. M., México, 1987.

MOTO SALAZAR, Efraín, ELEMENTOS DE DERECHO, 24a. Edición - Editorial Porrúa, S.A., México, 1978.

PALLARES, Eduardo DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL 12a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1979.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, DERECHO CIVIL MEXICANO, Tomo VI, - (contratos), 3a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1977.

ROJINA VILLEGAS, Rafael, BIENES DERECHOS REALES Y POSESION Tomo III, 3a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1977.

SANCHEZ MEDAL, Ramón, DE LOS CONTRATOS CIVILES, 9a. Edición, Editorial Porrúa, S. A., México, 1938.

SERRA ROJAS, Andres, DERECHO ADMINISTRATIVO, Tomo II, 12a. - Edición, Editorial Porrúa, México, 1983.

TREVIÑO GARCIA, Ricardo, CONTRATOS CIVILES Y SUS GENERALIDADES, 3a. Edición, Librería Font, Guadalajara, Jalisco, México, - 1976.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel, CONTRATOS CIVILES, 2a. Edición, Editorial Porrúa, S.A., México, 1985.

L E G I S L A C I O N

CODIGO CIVIL (Comentado), INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURIDICAS, U. N. A. M., tomo V, Miguel Angel Porrúa, Librero Editor, -- México, 1988.

CODIGO CIVIL, para el Distrito Federal de 1928.

CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, para el Distrito Federal de 1932.

LEY DE HACIENDA, del Departamento del Distrito Federal de 1983.

SEMANARIO JUDICIAL DE LA FEDERACION, Apéndice de la -- compilación publicada en 1955.

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

DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, REAL ACADEMIA ESPAÑOLA, 19a. Edición, Editorial Espasa-Calpe, S.A., Madrid, 1970.