



902  
201  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE DERECHO

LA PRORROGA EN LOS CONTRATOS DE  
ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS  
DESTINADAS A HABITACION Y SU PROBLEMA  
PROCESAL EN EL DISTRITO FEDERAL

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN DERECHO

P R E S E N T A :

PABLO VILICAÑA RODRIGUEZ

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

México, D. F.

1991



## **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

### LA PRORROGA EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION Y SU PROBLEMA PROCESAL EN EL DISTRITO FEDERAL.

	Pág.
INTRODUCCION . . . . .	I

### CAPITULO PRIMERO

#### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION.

1. Concepto de contrato	
1.1. Etimología . . . . .	1
1.2. Génesis. . . . .	1
1.3. Definición . . . . .	5
2. El contrato de arrendamiento	
2.1. Antecedentes en el Derecho Romano . . . . .	7
2.2. Definición. . . . .	8
2.3. Análisis de la definición . . . . .	9
3. Clases de arrendamiento . . . . .	14
3.1. Arrendamiento civil y mercantil . . . . .	15
3.2. Arrendamiento administrativo . . . . .	17
3.3. Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, como una cuarta clase . . . . .	19
4. Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación	
4.1. Concepto . . . . .	20
4.2. Génesis del Decreto que reformó y adicionó diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento . . . . .	26
4.3. Breve análisis de las reformas y adiciones al Código Civil en materia de arrendamiento. . . . .	29

4.4. Características . . . . .	41
4.5. Elementos personales, reales y formales . . . . .	43
4.6. Contenido obligatorio . . . . .	48
4.7. Causas de terminación . . . . .	51
4.8. La tácita reconducción . . . . .	55
4.9. La prórroga . . . . .	59

**CAPITULO SEGUNDO**

**PROCEDIMIENTOS A TRAVES DE LOS CUALES SE RESUELVEN CONTROVERSIAS EN MATERIA ARRENDATICA.**

1. Juicio sobre controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.	
1.1. Antecedentes . . . . .	66
1.2. Breve exégesis del título décimo sexto bis del Código de Procedimientos Cíviles para el Distrito Federal . . . . .	69
2. Juicio ordinario civil . . . . .	84
3. Juicio ordinario mercantil . . . . .	88
4. Juicio especial de desahucio . . . . .	92
5. Jurisdicción voluntaria . . . . .	98
6. Transición administrativa ante la Procuraduría Federal del Consumidor . . . . .	103

## CAPITULO TERCERO

### EL PROBLEMA PROCESAL DE LA PRORROGA

1. En que consiste el problema procesal de la prórroga . . . . .	110
1.1. Análisis de jurisprudencias aplicables y su - crítica . . . . .	111
2. Jurisdicción voluntaria, vía idónea para hacer valer este derecho . . . . .	119
3. Tratamiento de este mismo problema en otras entida- des federativas . . . . .	123
4. Proposición de tesis interpretativa del artículo -- 2448-C del Código Civil . . . . .	129
5. Proposición de adición al artículo 2448-C . . . . .	130
Conclusiones . . . . .	132
Anexo I. Acuerdo relativo a la aprobación del ins- tructivo para la elaboración de tesis . . . . .	135
Bibliografía . . . . .	141

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

El problema de la escasez de vivienda en el Distrito Federal, ha golpeado fuertemente la economía de la clase trabajadora, me-refiero a aquella clase que depende de un salario para la manutención de toda una familia. la tradicional y económicamente débil y que desafortunadamente es la clase mayoritaria en nuestro país.

Los pertenecientes a esta clase, son los que han tenido que recurrir al arrendamiento a fin de tener un hogar donde vivir con su familia, dicha convivencia siempre será con la incertidumbre y preocupación respecto a la vigencia de su contrato de arrendamiento, que aunado a los aumentos anuales de los precios al consumidor, no fallan los arrendadores aumentando las rentas en cantidades muy por encima de los límites autorizados por la ley, por lo que los abusos en esta materia se encuentran a la orden del día.

Analizando estos problemas desde un punto de vista objetivo, podemos darnos cuenta que el arrendador defiende su derecho de propiedad y el arrendatario su derecho y necesidad de habitación, situación que el Estado ha considerado de interés social, ya que estas relaciones jurídicas trascienden y repercuten en la colectividad, decidiendo por lo tanto tutelar los derechos de los inquilinos en forma permanente y directa.

Esta protección inicia cuando mediante Decreto de fecha 19 de octubre de 1983, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero del mismo año, se reformó y adicionó la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo cuarto, estableciendo que toda familia mexicana tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa. En estas mismas fechas, varios Partidos Políticos enviaron diversas iniciativas de ley a la Cámara de Diputados, con el objeto de que se expidiera--

una ley que protegiera los intereses de los inquilinos, lo cual a tanta insistencia, por fin se dictó un paquete de reformas y adiciones a diversos ordenamientos relacionados con el arrendamiento inmobiliario, Decreto que se publicó en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985.

Dicho Decreto, adicionó el capítulo IV del título sexto del libro cuarto del Código Civil, regulando de una manera específica al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, --asimismo se adicionó al Código de Procedimientos Civiles el capítulo decimosexto bis, para crear un procedimiento especial en donde se ventilen exclusivamente las controversias que se susciten con motivo del arrendamiento a que se refiere la reforma del Código Civil antes citada, también se crearon los juzgados del arrendamiento inmobiliario mediante la correspondiente reforma a la Ley Orgánica de los Tribunales del Fuero Común del Distrito Federal, considerándose dichas disposiciones de orden público e interés social.

En las adiciones practicadas al Código Civil, se creó un derecho de prórroga en favor del inquilino (artículo 2448-C), con el objeto de establecer equidad y justicia en las relaciones arrendaticias, y sobre todo para acabar con la incertidumbre a que nos referíamos en la página anterior, pues prácticamente al tomar el arrendamiento, se haría por el término de tres años, es decir uno de su vigencia y hasta dos años más de prórroga, procediendo este derecho a voluntad del arrendatario.

No obstante lo anterior, este derecho de prórroga se ha visto frustrado por las interpretaciones jurisprudenciales, establecidas por los Tribunales Colegiados de Circuito en el sentido de que este derecho se debe demandar en juicio ordinario civil, es decir, que para su procedencia, debe ser declarado judicialmente, situación que contraría el fin propuesto por el legislador en dicha norma, pues la política de protección inquilinaria fue la de no crearle mayores problemas a los arrendatarios.

El presente trabajo tiene por objeto realizar la investigación científica correspondiente, para analizar la prórroga de los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación y su problema procesal, es decir, estudiaremos la intención del legislador establecido en el artículo 2448-C del Código Civil que contiene el derecho de prórroga y las interpretaciones jurisprudenciales que le ha dado el órgano correspondiente a este derecho al resolver los casos concretos sometidos a su conocimiento; precisaremos el problema de estudio y propondremos alternativas de solución.

Para cumplir con nuestro objetivo hemos estructurado el presente trabajo de la siguiente manera: en el capítulo primero basándonos en el método deductivo, decidimos estudiar al contrato en general, su origen y su finalidad, para comprender posteriormente y de manera específica al contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, analizando también cada una de las reformas y adiciones realizadas al Código Civil en esta materia, su regulación actual, hasta concluir con el estudio de la prórroga.

En el capítulo segundo, estudiaremos los procedimientos a través de los cuales se resuelven controversias en materia arrendaticia, destacando mayor importancia al procedimiento especial para resolver controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, así como al estudio de la jurisdicción voluntaria y la tramitación administrativa ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

En el capítulo tercero entraremos al análisis del problema procesal de la prórroga, señalando estadísticas de los conflictos en materia arrendaticia, criticaremos de una manera razonada las tesis jurisprudenciales que interpretan el artículo 2448C del Código Civil, y estudiaremos esta misma problemática en las entidades federativas, concluyendo con proposiciones para resolver el problema planteado.

## CAPITULO PRIMERO

### EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION.

#### 1. Concepto de contrato.

- 1.1. Etimología.
- 1.2. Génesis.
- 1.3. Definición.

#### 2. El contrato de arrendamiento.

- 2.1. Antecedentes en el Derecho Romano.
- 2.2. Definición.
- 2.3. Análisis de la definición.

#### 3. Clases de arrendamiento.

- 3.1. Arrendamiento civil y mercantil.
- 3.2. Arrendamiento administrativo.
- 3.3. Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, como una cuarta clase.

#### 4. Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

- 4.1. Concepto.
- 4.2. Génesis del Decreto que reformó y adicionó diversas disposiciones relacionadas con in muebles en arrendamiento.
- 4.3. Breve análisis de las reformas y adiciones al Código Civil en materia de arrendamiento.
- 4.4. Características.
- 4.5. Elementos personales, reales y formales.
- 4.6. Contenido obligacional.
- 4.7. Causas de terminación.
- 4.8. La tácita reconducción.
- 4.9. La prórroga.

## 1. Concepto de contrato.

### 1.1. Etimología

Etimológicamente la palabra contrato proviene del latín contractus derivada del vocablo contraho, que entre otras -- acepciones significa contraer, estrechar, unir o juntar.<sup>(1)</sup>

El maestro Floris Margadant<sup>(2)</sup> dice que contrato proviene del vocablo latino contrahere, que significa jalar, y sugiere esta idea el acto de "jalar el nudo". Este vocablo señalado por el maestro, es derivado también de los vocablos - latinos contractus y contraho, y además del significado "jalar", tiene otras acepciones como: restringir, reprimir, reducir, etc.<sup>(3)</sup>, solo que el maestro le da el sentido apropiado, atendiendo a la génesis del contrato en el Derecho Romano.

### 1.2. Génesis del contrato.

La génesis del contrato tuvo su inicio en el antiguo Derecho Romano; presunción que se realiza atendiendo al sentido etimológico del contrato como el acto de jalar el nudo, y que nos recuerda los significados etimológicos de la obligación, obligatus, que significa atado, y el nudo, nexum, que quizá fue el primer contrato.

"Según la teoría de Bonfante, la obligación romana nació en tiempos arcaicos, dentro del terreno de los delitos, en donde aplicándose la ley del talión, surgía un derecho de venganza en favor de la víctima o de sus familiares y que, -

(1) DICCIONARIO LATINO ESPAÑOL ESPASA SOPENA. Barcelona, Ed. Ramón Sopena, S.A., 1987, p. 141.

(2) FLORIS MARGADANT, Guillermo. EL DERECHO PRIVADO ROMANO, México, Esfinge, 1985, p. 309.

(3) DICCIONARIO LATINO ESPAÑOL ESPASA SOPENA. Op. Cit. misma pág.

mediante una composición podía transformarse este derecho de venganza en una prestación a cargo del culpable o de la familia de éste. Como garantía del cumplimiento de esa prestación, un miembro de la familia del culpable, quedaba ob-liquatus, o sea, atado en la domus de la víctima, como especie de rehén."(4)

Señala el maestro Margadant<sup>(5)</sup> que al irse desarrollando la comunidad romana, la idea de ob-liquatus, fue trasladada del campo de los delitos al incipiente derecho privado, surgiendo una nueva figura, el nexum, se trataba de un préstamo solemne per aes et libram (ante una balanza y en presencia de cinco testigos), por el cual un miembro de la domus del deudor era ofrecido en garantía al acreedor, quedando -- por tanto ob-liquatus hasta que se cumpliera la prestación. -- Con el constante uso de esta figura y el transcurrir del --- tiempo, el propio deudor llegó a ofrecerse, para garantizar el adeudo y, asimismo siendo menos rigorista esta figura, el acreedor posponía la atadura y sólo la llevaba a cabo en caso de incumplimiento.

Como se pudo observar de la exposición anterior el --- nexum fue un auténtico contrato, o sea un acuerdo de voluntad del creador de obligaciones; sin embargo en un principio los romanos no conceptualizaron esta figura jurídica, y el contrato contrahere significó algo así como una ejecución, ya que a través del nexum (nudo), un miembro de la domus quedaba ob-liquatus (atado), y el acreedor era el que jalaba el nudo contrahere en caso de incumplimiento; asimismo, para el

(4) MORINEAU MARTHA. DERECHO ROMANO II. Manual 1. México, -- SUA, Facultad de Derecho, UNAM, 1979, p. 38.

(5) FLORIS MARGADANT, Guillermo. Op. cit. pág. 39

caso de incumplimiento dice el maestro Margadant<sup>(6)</sup>, que el acreedor tenía la ley a su favor, podía hacer uso de la manus iniectio, descrita en las doce tablas y que consistía en que el acreedor recluía al deudor en su cárcel privada por un término de 60 días, exhibiéndolo tres veces en el mercado por si alguien lo liberaba del adeudo, y de no verificarse lo anterior, el acreedor podía venderlo como esclavo fuera de Roma, e incluso podía disponer de su vida.

Esta práctica fue derogada a fines del siglo IV a.c., dice Max Kaser<sup>(7)</sup>, por la lex poetilia papiria de nexis, ley comicial propuesta por el cónsul del año 326 a.c., la cual suprimió la esclavitud y la disposición de la vida por deudas civiles; principio que aún subsiste en nuestro derecho (artículo 17 Constitucional).

Confirmando la idea de que el contrato significó una ejecución, este mismo autor alemán, expone que "el contrahere no se refirió solamente a los contratos, sino a toda conducta que generara responsabilidad y cita a Gayo en su obra, quien dice: una persona es deudora de otra porque así lo han convenido de común acuerdo o porque la primera ha realizado contra la segunda un acto ilícito que debe responder",<sup>(8)</sup> de lo que se desprende que en un principio el contrahere no era un acuerdo de voluntades creador de obligaciones, sino una consecuencia.

Señala el maestro Kaser<sup>(9)</sup> que en la época clásica, se percibe ya la tendencia a insertar en el concepto de contrato

(6) FLORIS MARGADANT, Guillermo Op. cit. pág. 39

(7) KASER, Max. DERECHO ROMANO PRIVADO. Madrid. Ed. Reus, S.A., 1968, p. 149

(8) KASER, Max. Op. cit. p. 175

(9) KASER, Max. Op. cit. p. 176

el elemento consentimiento o acuerdo contractual, iniciándose la elaboración del concepto técnico del contrato como un contrato obligacional del que deriva un actio del ius civile para poder exigir su cumplimiento; explica el maestro J. Arias Ramos<sup>(10)</sup> que en el Derecho Romano no toda convención o acuerdo de voluntades era considerado contrato, sino sólo aquéllos a los que el derecho objetivo atribuía tal categoría. Esto se debió a que el antiguo ius civile no formuló una teoría general del contrato, sino que la jurisprudencia romana sólo elaboró una lista de contratos, provistos de una causa civil, y acrecentándola según las necesidades que fueran surgiendo y dotándolos de acción para hacerlos valer; según este mismo autor<sup>(11)</sup> dice que esa causa civil consistió en: a) una solemnidad formal, creándose por lo tanto los contratos formales verbis y litteris; b) en la entrega de la cosa formándose los -- contratos re; c) la especial naturaleza del negocio, en vista de la cual la ley concedió el simple consentimiento en virtud creadora de obligaciones, formándose los contratos consensu, y; d) la realización de una prestación llevada ya a cabo, para obtener otra, creándose los contratos innominados.

"En las fuentes de las obligaciones justinianeas, el contrato pudo definirse como un acuerdo entre varias personas, - con el objeto de producir una o más obligaciones civiles"<sup>(12)</sup> se observa de la anterior definición que en el Derecho Romano no se precisaron como en el derecho moderno las funciones del contrato o su diferencia con el convenio, sino que sólo se le atribuyó la función de producir obligaciones civiles.

(10) ARIAS RAMOS, J. DERECHO ROMANO, Madrid, Ed. Revista de - Derecho Privado, 1966. p. 589.

(11) ARIAS RAMOS, J. DERECHO ROMANO, Madrid, Ed. Revista de Derecho Privado, 1966. p. 589

(12) FLORIS MARGADANT° Guillermo Op. cit. pág. 316

### 1.3 Definición

En el derecho actual, el contrato en forma genérica es considerado como la primera y mas importante fuente de las obligaciones, por lo que es necesario antes de entrar al estudio del contrato de arrendamiento, definir qué se entiende por contrato, y al efecto el maestro Rafael de Pina señala que "el contrato es un convenio en virtud del cual se produce o se transfiere una obligación o un derecho". (13)

Pertinente es la definición propuesta por el maestro Rafael Rojina Villegas, (14) quien además precisa las diferencias de esta figura jurídica con la de convenio, en sus dos sentidos, amplio y estricto; define este autor el contrato como el convenio que tiene por objeto crear o transferir derechos y obligaciones. A su vez explica este autor que el contrato es una especie del género convenio, siendo éste un acto jurídico plurilateral que comprende cuatro funciones u objetos: crear, transferir, modificar o extinguir derechos y obligaciones, correspondiéndole por lo tanto al convenio en sentido estricto, que también es especie del género convenio, las funciones de modificar y extinguir derechos y obligaciones.

Continuando con su explicación señala este autor (15) -- que nuestro Código Civil asignó al contrato una función positiva, consistente en crear y transmitir derechos y obligaciones, en tanto que para el convenio en sentido estricto, le dió una función negativa, consistente en la modificación o extinción de derechos y obligaciones.

(13) DE PINA Y PINA VARA, Rafael. DICCIONARIO DE DERECHO. México. Porrúa, 1988, p. 180

(14) ROJINA VILLEGAS, Rafael. DERECHO CIVIL MEXICANO, T.V.V.I., México, Porrúa, p. 118

(15) Ibidem

El maestro Ramón Sánchez Medal critica la distinción que hace el Código Civil, misma que se precisó en el párrafo anterior, argumentando que "la distinción entre convenio y contrato tiene su antecedente en el Código Civil francés, que distingue la convención o acuerdo de voluntades que es el género, del contrato que es el acuerdo de voluntades para dar nacimiento a una obligación. Sin embargo dice este autor que la mencionada distinción no es ya reconocida en la actualidad, pues el código civil italiano la ha eliminado (artículo 1321) y nuestro mismo Código Civil hace desaparecer toda importancia de ella al establecer que los principios relativos a los contratos se aplican a todos los convenios (artículo 1859), lo cual en realidad resulta ya bizantina la diferencia entre convenio y contrato"<sup>(16)</sup>. No estamos de acuerdo con la anterior opinión, puesto que el Código Civil establece importantes diferencias entre el convenio y el contrato en razón a las funciones u objetos asignados a cada figura, y por otro lado el artículo 1859 del Código Civil no habla de principios, sino de disposiciones legales aplicables.

Concluyendo este tema, podemos decir que el contrato es un acto jurídico bilateral, conformado por la reciprocidad de las voluntades que en él intervienen y que tienen fines distintos pero coincidentes acorde a sus necesidades, con el solo objeto de crear o transmitir derechos y obligaciones sancionados por la norma Jurídica; siendo por excelencia la principal fuente de las obligaciones y, por su propia naturaleza, es y ha sido a través de la historia, el instrumento jurídico más usual en las relaciones civiles y mercantiles, sin descartar su importancia en otras áreas del derecho; por último, cabe agregar que nuestro Código Civil hace del contrato el acto jurídico modelo, al establecerlo así en el artículo 1859, que

(16) SANCHEZ MEDAL, Ramón. LOS CONTRATOS CIVILES. México Porrúa, 1986. p.4

a la letra dice: "Las disposiciones legales sobre contratos, -- serán aplicables a todos los convenios y a otros actos jurídicos en lo que no se opongan a la naturaleza de éste o a disposiciones especiales de la ley sobre los mismos."

## 2. El contrato de arrendamiento.

### 2.1. Antecedentes en el Derecho Romano.

El contrato de arrendamiento tuvo su origen en el Derecho Romano, nació dentro del concepto de la locatio-conductio, -- figura que comprendió varios contratos de nuestro derecho moderno.

El maestro Floris Margadant<sup>(17)</sup> explica que la locación romana abarcó tres especies de arrendamiento: la locatio-conductio rei, que fue propiamente el contrato de arrendamiento de cosas; la locatio-conductio operarum, que fue el arrendamiento de servicios y por último, la locatio-conductio operis, que fue el contrato de servicios para realizar una obra.

En estas figuras el conductor se obliga a pagar un precio cierto y en dinero al locator por el uso y goce temporal de -- una cosa, de un servicio no por la realización de alguna obra; actualmente en nuestro derecho moderno quedarían comprendidos en esta figura el contrato de arrendamiento, el contrato de -- trabajo, el contrato de prestación de servicios y el contrato de obra.

La locatio-conductio rerum, antecedente del contrato de arrendamiento, data, según Margadant<sup>(18)</sup> de las convenciones --

(17) FLORIS MARGADANT, Guillermo. Op. Cit. pág. 411

(18) Ibidem

sociales de hace dos mil años, y fue muy recurrido en los tiempos imperiales; en el siglo primero de nuestra era, Roma contaba con 50,000 vecindades que eran objeto de arrendamiento y sólo con 2,000 casas aisladas. Asimismo en Roma también hubo protección al arrendatario, pero sólo en los casos de arrendamiento agrícola.

"Procesalmente los derechos del arrendador y arrendatario se encontraban protegidos por la actio-locati y la actio-conducti respectivamente".(19)

## 2.2. Definición

Nos dice el maestro Sánchez Medal que "el arrendamiento es el contrato por el que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto."(20)

El maestro Rafael Rojina Villegas<sup>(21)</sup> lo define como un contrato, por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto. Enseguida de esta definición nos señala el maestro los elementos de la misma, siendo el primer elemento la concesión del uso o goce temporal de un bien, el segundo el pago de un precio cierto y, el tercero y último, la restitución de la cosa, supuesto porque sólo se transfiera ese uso o goce.

El Código Civil en su artículo 2398 define al contrato

(19) FLORIS MARGADANT, Guillermo. Op. cit. pág. 411

(20) SANCHEZ MEDAL, Ramón Op. cit. pág. 229

(21) ROJINA VILLEGAS Rafael. COMPENDIO DE DERECHO CIVIL T. IV. Contratos. México. Porrúa, 1990, p. 20

de arrendamiento en los términos siguientes: "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."

### 2.3. Análisis de la definición.

La definición del contrato de arrendamiento señalada por nuestro Código Civil contiene diversos elementos de los cuales es pertinente analizar uno por uno de la siguiente manera:

A.- Primeramente, requiere el acuerdo de dos voluntades con fines recíprocos, es decir una conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por esa concesión un precio cierto.

B.- El uso y el goce.- En sentido gramatical se entiende por "uso": "La acción y el efecto de usar, utilizar; el uso de un objeto"; por lo que se refiere al "goce" en su acepción gramatical significa: "la acción o efecto de gozar o disfrutar y es sinónimo de disfrutar: posesión, usufructo, uso".(22)

En sentido jurídico y consultado en el diccionario de derecho, se entiende por "uso": "El derecho a percibir de los frutos de la cosa ajena, los que basten a las necesidades del usuario y de su familia".(23) Este mismo concepto es el que utiliza nuestro Código Civil en el artículo 1049, pero para definir a la consecuencia del uso, por lo que se encuentra -- mal interpretado por el autor del diccionario citado, ya que este artículo señala que el "uso" da derecho a percibir frutos, mas no que es el derecho a percibir frutos, con lo que -

(22) DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. Madrid, Espasa-Calpe, S.A., 1970, p. 34.

(23) DE PINA Y PINA VARA, Rafael. Op. cit. pág. 283

se concluye además afirmando que nuestro Código Civil no define lo que debe entender por uso, de tal manera que debemos --- orientarnos por su significado gramatical; sin embargo por lo que respecta al "goce", este si se encuentra implícitamente - definido por nuestro Código Civil, resultando de la interpretación precisamente del citado artículo 1049, al disponer que el uso da derecho al goce, a la letra este artículo dice: "El uso da derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten a las necesidades del usuario y de su familia - aunque ésta aumente." (24)

Como quedo establecido existen diferencias entre lo que - es el uso y el goce, siendo el "uso" la utilización o aprove-- chamiento de algo y el "goce" es el derecho a percibir de los frutos de ese algo que se esta usando.

La definición del contrato de arrendamiento en cuestión, utiliza la disyuntiva uso o goce, de manera que el arrendador puede conceder sólo el uso o sólo el goce, lo cual significa - un error, ya que por lógica no se puede conceder en el arren-- damiento sólo el goce, es decir se puede conceder el uso y el goce, pero no el goce aisladamente del uso, sin embargo; obviamente se puede conceder sólo el uso.

Lo anterior es explicable ya que existen bienes que por su propia naturaleza no producen frutos, desde el punto de vista jurídico, conforme a lo dispuesto por el artículo 887 del - Código Civil que contempla sólo tres tipos de frutos: a) los - civiles; b) los industriales y; c) los naturales.

De manera que en un contrato de arrendamiento si los bienes materia del mismo no producen frutos, sólo se podrá conce-

(24) Cfr. Artículo 1049 del Código Civil

der el uso y si por el contrario dichos bienes producen frutos, entonces se podrá conceder el uso y el goce.

En virtud de los razonamientos vertidos anteriormente podríamos cuestionarnos si en el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se concede el uso o el uso y goce; primeramente nos responderíamos que las fincas destinadas a la habitación por su propia naturaleza no producen frutos susceptibles de ser aprovechados por el arrendatario, de conformidad con el artículo 887 del Código Civil; por lo tanto es un contrato traslativo sólo del uso. Sin embargo existe una sola posibilidad en que este contrato produzca frutos en favor del arrendatario, con lo cual convertiría este contrato en traslativo del uso y goce, y esto es posible a través del subarrendamiento, del cual los frutos producidos serían de carácter civil, de conformidad con el artículo 893 del Código Civil que dispone: "Son frutos civiles, los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles..."(25)

Por el contrario el contrato de Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación siempre produce frutos a favor del arrendador, frutos de carácter civil, consistentes en la renta, de conformidad con el citado artículo 893.

C.- Otro elemento de esta definición es la temporalidad del contrato, y al efecto el maestro Miguel Angel Zamora y Valencia señala que "la concesión del uso o del uso y goce debe ser temporal, con base en consideraciones de orden económico. La ley impone la necesidad de la temporalidad en este contrato para impedir la propiedad de manos muertas y facilitar la posibilidad de circulación de la riqueza."(26)

(25) Cfr. Artículo 893 del Código Civil

(26) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. CONTRATOS CIVILES. México, Porrúa, 1989, p. 153

El artículo 2398 en su segundo párrafo, contempla la temporalidad del contrato de arrendamiento y fija límites a este contrato señalar que el arrendamiento de fincas destinadas a la habitación no puede exceder de diez años, quince años para las fincas destinadas al comercio y veinte años para las fincas destinadas a la industria.

Cabe hacer notar que en todo el capítulo del arrendamiento en el Código Civil, no se contempla nada respecto a limitaciones temporales, tratándose de bienes muebles, por lo que en estos contratos puede fijarse, si se desea, una duración de cincuenta, cien o más años, pero sin olvidar que el contrato de arrendamiento en esencia es temporal ya que faltando este elemento, dejaría de ser arrendamiento.

D.- El otro elemento de esta definición es la cosa, el jurista Rafael de Pina nos dice que,<sup>(27)</sup> cosa es todo lo que tiene entidad ya sea corporal o espiritual, natural o artificial, real o abstracta. Dice este mismo autor que para los romanos, cosa fue todo aquello que existiendo separadamente de la persona, puede ser, por parte de ésta, objeto de apropiación o materia de derechos y obligaciones.

El maestro Rafael de Pina establece la diferencia entre cosa y bien, dice " que la cosa es un elemento u objeto material situado fuera de toda idea de apropiación en tanto que el bien es un objeto material actual o virtual." <sup>(28)</sup> "por eso se ha podido decir que, la noción de cosa y de bien se separan desde el punto de vista de la idea de apropiación". <sup>(29)</sup>

(27) PINA, Rafael de, ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL. México, Porrúa, 1984, p. 24

(28) DE PINA, Rafael. Op. cit. pág. 25

(29) MOTO SALAZAR Efraín. ELEMENTOS DE DERECHO, México, Porrúa, 1978, p. 190

Pienso que la diferencia entre cosa y bien no pertenece - al ámbito jurídico sino al filosófico; Aristóteles decía que: "Bien es el fin último de las acciones y de las cosas", o sea, que todas las cosas tienen una finalidad o fin intrínseco y en cuanto cumplan con ese fin intrínseco cada cosa estará haciendo el bien y se considerarán por lo tanto bienes.

E.- El último elemento de la definición es el precio, éste se define como "la suma de dinero que se paga a cambio de alguna "Cosa".<sup>(30)</sup> El precio es un elemento importante de este contrato, ya que sin precio sería un contrato de comodato.

El precio debe ser cierto lo que significa que no debe -- ser ficticio y además poderse precisar y valuar económicamente. "El precio puede no estar determinado al momento de la celebración, pero es requisito esencial que pueda determinarse al momento de efectuar el pago para que se considere cierto, puede ser en dinero o en especie (artículo 2399)".<sup>(31)</sup>

Por lo que respecta al contrato de fincas urbanas destinadas a la habitación este constituye la excepción a la regla señalada en el párrafo anterior, ya que el precio debe ser cierto y en moneda nacional, además debe determinarse desde el momento de su celebración.<sup>(32)</sup>

De lo antes expuesto podemos basarnos para concluir este tema, dando una definición del contrato de arrendamiento de -- fincas urbanas destinadas a la habitación, como aquel contrato de orden público e interés social, en virtud del cual una par-

(30) GOMEZ GRANILLO, Moisés. TEORIA ECONOMICA, México, Esfinge, 1984, p. 49

(31) ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel. Op. cit. pág. 153

(32) Vid. Artículo 2448D y 2448F fracción IV del Código Civil para el Distrito Federal.

te denominada arrendador, concede el uso temporal de un Inmueble, (destinado en cuanto a su construcción, a casa habitación), a otra denominada arrendatario quien se obliga a pagar por ese uso, un precio cierto y en monada nacional.

### 3. Clases de arrendamiento.

Como se ha venido comentando a lo largo de esta tesis, el arrendamiento es aquel contrato que tiene por objeto la concesión del uso o del uso y goce de una cosa, por tal motivo en la práctica jurídica y atendiendo necesidades de indole social y económicas, resulta muy recurrida esta figura jurídica para satisfacer dichas necesidades, ya sea dentro del ámbito civil, comercial o estatal.

La doctrina en base a la interpretación de algunos artículos tanto del Código Civil<sup>(33)</sup> como del Código de Comercio,<sup>(34)</sup> ha establecido tres tipos o clases de arrendamiento, que son: - el arrendamiento civil, el arrendamiento mercantil y el arrendamiento administrativo.

Es importante la especificación que hace al respecto el maestro Lozano Noriega,<sup>(35)</sup> este autor dice que el arrendamiento mercantil es aquel contrato que señala la fracción primera del artículo 75 del Código de Comercio, y que sólo el objeto del arrendamiento recae sobre bienes muebles; asimismo, aclara que el arrendamiento de inmuebles nunca será considerado mercantil en nuestro derecho; sin embargo en otras legislaciones sí es posible; el arrendamiento administrativo, dice este au--

(33) Vid., Artículo 2411 del Código Civil

(34) Vid., Artículo 75 fracción I del Código de Comercio

(35) LOZANO NORIEGA° Francisco. CONTRATOS. México, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., 1987, p. 281 y 282

tor, es aquél que se funda en lo dispuesto por el artículo --- 2411 del Código Civil, es decir, nuestro Código Civil entiende por arrendamiento administrativo el que realiza el estado a -- través de sus órganos; y por último, serán arrendamientos civi les, por exclusión los que no sean ni mercantiles ni adminis-- trativos.

### 3.1. Arrendamiento civil y mercantil.

El maestro Sánchez Medal, señala que: "Sólo hay arrendamien-- to civil sobre bienes inmuebles, puesto que tradicionalmen-- te no se considera el arrendamiento mercantil sobre bienes raí-- ces; en tanto que el arrendamiento sobre muebles puede ser --- arrendamiento civil o mercantil, según los casos (artículo --- 75-I y II del Código de Comercio)."(36)

de lo anterior, resulta interesante reflexionar sobre los razonamientos vertidos por los citados autores y que además -- son coincidentes con la mayoría de los autores que tratan este tema en sus obras; primeramente, pienso que el arrendamiento - mercantil sí se puede dar en los bienes inmuebles, tanto teóri-- camente como en el propio derecho positivo, por las siguientes razones: De acuerdo al artículo 75 del Código de Comercio, se consideran actos de comercio, los consignados en sus XXIV frag-- ciones; sin embargo, ha sido muy debatido y difícil para la -- doctrina<sup>(37)</sup> determinar al acto de comercio; a pesar de ello, - es posible ubicarnos cuando estamos realizando un acto de co-- mercio, si tratamos de decifrarlo atendiendo a tres factores: a los sujetos que intervienen en el acto, al objeto del acto o finalidad del acto.

(36) SANCHEZ medal, Ramón. Op. cit. pág. 230

(37) VASQUEZ DEL MERCADO, Oscar. CONTRATOS MERCANTILES. México, Porrúa, 1985, p. 45

Atendiendo a los sujetos que intervienen en el acto, éste puede ser de comercio, toda vez que los sujetos son personas - físicas o morales comerciantes y, por lo tanto, su finalidad - será preponderantemente de especulación comercial; atendiendo al objeto del acto, existen actos como la creación de títulos de crédito que la ley por su propio objeto reputa como actos - de comercio, independientemente de la finalidad y de los sujetos que en él intervienen y; por último, existen actos que se reputan mercantiles por la mera finalidad especulativa mercantil, como los contratos mercantiles.

En conclusión, el contrato de arrendamiento de inmuebles sí se puede reputar teóricamente acto de comercio, ya que pueden existir y de hecho existen contratos de arrendamiento, en los cuales intervengan como arrendador y arrendatario dos comerciantes y por la finalidad especulativa, existen también muchas inmobiliarias que administran y arrendan bienes inmuebles, realizando por lo tanto actos de comercio en cada contrato que celebran, y que de ninguna manera deben considerarse actos de naturaleza civil; no obstante en la práctica jurídica a estos contratos se les aplica legislación civil, tanto sustancial como procesal.

En derecho positivo el artículo 75 fracción XXIV, da cabida a este tipo de contrato al establecer: "La ley reputa actos de comercio: fracción XXIV.- Cualesquiera otros actos de naturaleza análoga a los expresados en éste código"; sin embargo, como se señaló anteriormente, la mayoría de los autores definen y limitan al contrato de arrendamiento mercantil en cuanto a su objeto sólo a bienes muebles, en atención a lo que dispone la fracción I del artículo 75 del Código de Comercio, que dice: "La ley reputa actos de comercio: fracción I.-"... alquileres verificados con propósito de especulación comercial...";

al interpretar esta fracción se debe tener en cuenta que el término "alquiler" se refiere a bienes muebles únicamente; a mayor abundamiento y para comprender mejor esta idea, explica el maestro Lozano Noriega que: "el Código Civil de 1884 dió al contrato de arrendamiento dos denominaciones: a) Arrendamiento, cuando recafa sobre inmuebles y; b) alquiler, cuando recafa sobre muebles; asimismo, la prestación debida por el arrendatario se le llamó renta y en el Alquiler, se le llamó alquiler;"<sup>(38)</sup> no hay que olvidar que nuestro Código de Comercio vigente, fue expedido por Don Porfirio Díaz en el siglo pasado, y por lo tanto se inspiró en cuanto al arrendamiento al código civil de su época; asimismo el Código Civil vigente ha eliminado dicha diferencia, por lo cual no hay razón de ser para considerar que existe el arrendamiento mercantil sobre bienes muebles.

A manera de observación cabe hacer hincapié que en el actual Código Civil el artículo 893, se le olvidó al Legislador eliminar la diferencia en cuestión, al establecer este artículo: "Son frutos civiles, los alquileres de los bienes muebles, las rentas de los inmuebles..."

### 3.2. Arrendamiento administrativo.

El arrendamiento administrativo tiene lugar cuando el estado como persona de derecho público, en sus relaciones de su praordinación o de coordinación, da en arrendamiento bienes nacionales.

El artículo 2411 del Código Civil dispone que los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, advirtiendo que en lo no dispuesto por aque---

(38) LOZANO NORIEGA, Francisco. Op. cit. pág. 280.

llas leyes, serán aplicables en forma supletoria las disposiciones de éste código, que para esa suplencia, serían disposiciones correspondientes al fuero federal.

El maestro Andrés Serra Rojas, (39) dice que los bienes -- que comprenden el dominio nacional, quedan sometidos a la jurisdicción de las siguientes entidades, en los términos que -- dispongan las leyes:

- a) Los bienes de la federación (artículo 10. de la Ley General de Bienes Nacionales);
- b) Los bienes de las entidades federativas (artículo 27 Constitucional, XIX fracción seis),
- c) Los bienes del Departamento del Distrito Federal (artículo 27 Constitucional mismo párrafo, misma fracción);
- d) Los bienes de los Municipios (artículos 27 Constitucional -- mismo párrafo y fracción, además el artículo 115);
- e) Los bienes de las Instituciones Paraestatales (artículo 20. de la Ley General de Bienes -- Nacionales fracción V);
- f) Los bienes del estado en las empresas privadas de interés -- público.

De manera que cuando el contrato de arrendamiento tenga -- como objeto dar la concesión del uso o del uso y goce temporal de alguno de los bienes comprendidos en el listado anterior, -- estaremos frente a un arrendamiento administrativo, por el con -- trario cuando el arrendatario sea el órgano del estado estare -- mos frente a un contrato civil.

(39) SERRA ROJAS, Andrés. DERECHO ADMINISTRATIVO. T. II., Méxi -- co. Porrúa, 1985 p. 158

Por último resulta pertinente observar que el artículo -- 2411 del Código Civil en cuestión, señala que también será contrato administrativo, cuando tenga por objeto el arrendamiento de bienes pertenecientes a establecimientos públicos; esta denominación de establecimientos públicos, dice el maestro Serra Rojas,<sup>(40)</sup> tiene su antecedente en los principios teóricos de la descentralización administrativa del derecho francés, y que nuestro legislador inspirado en la legislación francesa, la -- utilizó quizá para referirse a los bienes pertenecientes a la administración pública paraestatal; pero, tanto este concepto -- como el de bienes municipales que utiliza dicho artículo, quedan incluidos dentro del género "bienes nacionales".

### 3.3. Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, como una cuarta clase.

El contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación regulado por el artículo 2448 del Código Civil podría constituir una cuarta clase de arrendamiento, ya que si bien es cierto es un contrato de naturaleza civil, existen diferencias con los arrendamientos incluidos en aquella categoría, el artículo 2448 en cita establece que las disposiciones aplicables a este contrato son de orden público e interés social, lo cual ubica a este contrato más que al derecho privado dentro del derecho social, ya que el estado busca proteger los débiles intereses del económicamente desprotegido, el inquilino; esta idea de socializar al derecho para protección de los débiles, se encuentra inmersa en la propia exposición de motivos del Código Civil que se forja como principio socializar el derecho, sobre todo de aquellas relaciones entre particulares que tienen repercusión en el interés social; lo cual establece la marcada diferencia respecto del arrendamiento civil y este

contrato, ya que en el primero priva como principio que la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos, situación que no opera en el arrendamiento de casa habitación, porque el interés general se encuentra concernido en esas relaciones contractuales, por lo tanto el estado tutela esos intereses.

Por otra parte, procesalmente este contrato cuenta con un procedimiento especial para el caso de controversias, en donde igualmente se nota la tutela del estado para con los intereses del económicamente débil, el inquilino; estas disposiciones se encuentran contenidas en el título décimo sexto capítulo único del Código de procedimientos civiles para el Distrito Federal; asimismo existen juzgadores especializados en esta materia -- (Artículo 60-A de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero Común del Distrito Federal).

Lo anteriormente expuesto denota que por lo menos en el Distrito Federal podría constituir este contrato una cuarta clase de arrendamiento.

#### 4. Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

##### 4.1. Concepto.

El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, es un contrato de vital importancia en el Distrito Federal, debido al déficit de vivienda destinadas para tal objeto, asimismo, ha representado y sigue representando en nuestro país un problema no sólo jurídico sino también político, social y económico; siendo estos factores, los configurantes de las fuentes reales que han motivado al legislador para mantener actualizada la legislación al respecto, tutelando de manera permanente y directa los derechos inquilinarios.

En páginas anteriores (Vid; Supra, pág. 13) se definió a este contrato como aquel arrendamiento, regulado por normas de orden público e interés social, en virtud del cual una parte - denominada arrendador, concede el uso temporal de un inmueble (destinado en cuanto a su construcción a uso habitacional), a otra denominada arrendatario, quien se obliga a pagar por ese uso un precio cierto y en moneda nacional, denominado renta. Toca ahora en este tema entrar al análisis de esta definición.

Este contrato se encuentra regulado por normas de orden público e interés social, por que así lo establece el artículo 2448 del Código Civil, que dice: "Las disposiciones de este capítulo son de orden público e interés social..."(41)

Ahora bien para saber por que está regulado por normas de orden público e interés social, es importante primeramente determinar el significado de estas expresiones.

En cuanto al concepto de "orden público", señala el maestro Mario Magallón,(42) que ha significado una constante preocupación de los autores dictaminar una conceptualización de esta expresión; argumenta además de que quienes lo han estudiado doctrinalmente han tenido problemas debido a su connotación gramatical y su propia terminología, dando por lo tanto la mayoría de los tratadistas conceptos imprecisos, y en algunos casos han buscado explicarlo por medio de ejemplos.

Este mismo autor define al orden público, como "un conjunto de normas jurídicas que combinadas con los principios supremos en materia política y económica integran la moral de un estado."(43)

(41) Cfr. Artículo 2448 del Código Civil

(42) MAGALLON IBARRA, Jorge M. INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL. T.I. México, Porrúa, 1987. p. 148

(43) MAGALLON IBARRA. Op. cit. pág. 155

El maestro Rolando Tamayo dice<sup>(44)</sup> que en sentido general "orden público" designa el estado de coexistencia pacífica entre los miembros de una comunidad. Asocia a esta idea con la -noción de paz pública. Manifiesta que en sentido técnico, la -dogmática jurídica con "orden público", se refiere al conjunto de instituciones jurídicas que identifican o distinguen el derecho de una comunidad; principios normas e instituciones que no pueden ser alteradas ni por voluntad de los individuos, ni por aplicación del derecho extranjero.

El maestro Rafael de Pina dice que: "Orden público es el -estado o situación social derivada del respeto a la legalidad establecida por el Legislador".<sup>(45)</sup>

"Cuando se dice que tal o cual ley es de orden público, -se ignora o se olvida que todas las leyes son de orden público, porque todas ellas tienen como fin principal el mantenimiento de la paz con justicia, que persigue el derecho."<sup>(46)</sup>

Nuestro Código Civil vigente, contempla al orden público, en el párrafo séptimo del texto de la exposición de motivos, -al señalar: "La necesidad de cuidar de la mejor distribución -de la riqueza; la protección que merecen los débiles y los ignorantes en sus relaciones con los fuertes y los ilustrados; -la desenfrenada competencia originada por la introducción del maquinismo y el gigantesco desarrollo de la gran industria que directamente afecta a la clase obrera, han hecho indispensable que el Estado intervenga para regular las relaciones jurídico-

(44) TAMAYO Y SALMORAN, Rolando. CONCEPTOS JURIDICOS FUNDAMENTALES. ANTOLOGIAS PARA LA ACTUALIZACION DE LOS PROFESORES DE -ENSEÑANZA MEDIA SUPERIOR. México. UNAM-Porrúa, 1987, p. 32

(45) DE PINA Y PINA VARA. Op. cit. pág. 372

(46) Ibidem

económicas, relegando a segundo término al no ha mucho trifante (sic) principio de que la voluntad de las partes es la suprema ley de los contratos. (47)

El anterior principio se encuentra consagrado principalmente en los siguientes artículos del Código Civil:

Art. 6o. "La voluntad de los particulares no puede eximir de la observancia de la ley, - ni alterarla o modificarla. Sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente al interés público, cuando la renuncia no perjudique derechos de tercero."

Art. 8o. "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos - en que la ley ordene lo contrario."

Art. 16o. "Los habitantes del Distrito Federal tienen obligación de ejercer sus actividades y de usar y disponer de sus bienes en forma que no perjudiquen a la colectividad, bajo las sanciones establecidas en este código y en las leyes relativas."

De los razonamientos vertidos anteriormente, tenemos que el orden público, se traduce en la intervención del estado en las relaciones jurídicas del derecho privado, las cuales rigen tradicionalmente por normas dispositivas, y en las cuales opera el principio de que la voluntad de las partes es la suprema

(47) Cfr. Exposición de Motivos del Código Civil, D.O. 26 de marzo 1928.

ley de los contratos; dicho de otra manera todas las normas -- son de orden público excepto las pertenecientes al derecho prívado, no obstante dentro de este ámbito existen limitaciones a la voluntad de las partes, siendo precisamente esa limitación el orden público, intervención del estado para no dejar al libre arbitrio de las partes la regulación de relaciones jurídicas que repercuten o pueden repercutir en los intereses sociales y económicos de la nación.

Por lo que se refiere al interés social, es preciso señalar que nuestro Código Civil, utiliza además los términos interés público y en algunos casos interés general, los cuales también merecen análisis.

"Algunos autores atribuyen un significado más restringido a la noción de interés público. Estos juristas, consideran que el interés público se constituye solamente por las pretensiones que tienen el estado para satisfacer sus necesidades como institución. De acuerdo con esta concepción, las demás pretensiones dirigidas a satisfacer necesidades colectivas deben denominarse interés social o general."(48)

"El interés público, es el conjunto de pretensiones relacionadas con las necesidades colectivas de los miembros de una comunidad y protegidas mediante la intervención directa y permanente del estado."(49)

En nuestro criterio pensamos que tanto el interés público, como el interés social o general, son sinónimos y la idea pretendida por nuestro Código Civil al utilizar dichas expresiones es ratificar constantemente el cambio de la ideología -

(48) CORNEJO CERTUCHA, Francisco M. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, México, Porrúa UNAM, 1989. p. 1780.

(49) CORNEJO CERTUCHA, Op. cit. pág. 1779.

liberalista del código anterior al vigente, en la cual prevalecía el interés particular sobre el interés general; sin en cambio, uno de los principios sobre el cual se basa nuestra legislación civil resultado de la revolución social es precisamente el antiliberalismo, incluso así quedó plasmado en la exposición de motivos del Código Civil vigente que dice: "Las revoluciones sociales del presente siglo han provocado una revisión completa de los principios básicos de la organización social... para transformar un código civil, en que predomina el criterio individualista, en un código privado social, es preciso reformarlo substancialmente, derogando todo cuanto favorece exclusivamente el interés particular con perjuicio de la colectividad..." "... Son poquísimas las relaciones entre particulares que no tienen repercusión en el interés social... La célebre fórmula de la escuela liberal laissez-faire, laissez passer, es completamente inadecuada para resolver los importantísimos y complejos problemas que a diario se presentan en la vida contemporánea." (50)

Resulta de lo anterior, que en aquellas situaciones o relaciones jurídicas que surjan en el derecho privado y que repercutan o puedan repercutir en los intereses sociales, estarán reguladas por normas taxativas o de orden público, como consecuencia y como política del estado para proteger o tutelar a los económica y tradicionalmente débiles o para cumplir con su fin, el bien común.

Volviendo a nuestro tema y ya con bases, podemos determinar que el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación se encuentra regulada por normas de orden público e interés social, por que la escasez de vivienda en el Distrito Federal, es un problema que repercute en la sociedad y en la

(50) Cfr. exposición de motivos del Código Civil vigente.

economía del estado, por lo cual el legislador intervino y --- eximió de la voluntad de los particulares la regulación de estos contratos; esta intervención del estado se ha dejado sentir en sus tres poderes, ya se explico anteriormente la intervención del Poder Legislativo, por su parte el Poder Ejecutivo -- también de manera permanente y directa atiende estos problemas a través de la Procuraduría Federal del Consumidor y otros organismos; el Poder Judicial lo realiza a través de sus juzgados cuando estos dictan sus sentencias en controversias relacionadas con esta materia.

En cuanto a los demás elementos de la definición propuesta, estos ya se analizaron en páginas anteriores (Supra, pág. - 9-12) y se hará nuevamente mención de los mismos cuando entremos al estudio de los elementos de este contrato.

#### 4.2 Génesis del Decreto que reformó y adicionó diversas disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento.

Mediante decreto del H. Congreso de la Unión, publicado en el diario oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, en tre otras modificaciones legales, se reguló de manera específica en el Código Civil al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, ya que anteriormente a este decreto el código sólo hacía referencia genérica al arrendamiento inmobiliario; de la misma manera a partir de este decreto, el Código Civil dedica un capítulo completo para regular aspectos sustanciales de este contrato.

Los motivos por los cuales el Legislador reguló en forma específica y sustancial este contrato, tuvieron su origen principalmente en el problema de la escasez de vivienda, inferido de un problema aún mayor que es la explosión demográfica en el -- Distrito Federal, motivada por el acelerado crecimiento de su

población y la excesiva migración de provincianos a la capital, que vienen en busca de una mejor situación económica; aunado a todo lo anterior el encarecimiento de la vida, la pérdida del valor adquisitivo de nuestra moneda debido a la espiral inflacionaria, y como consecuencia los constantes abusos de algunos arrendadores, llevó al legislador a ejercitar su función pública para solucionar radicalmente el problema arrendaticio, lo que inevitablemente trajo consigo la modificación a otros ordenamientos legales.

Dice el maestro Arellano García<sup>(51)</sup> que en respuesta al clamor de los inquilinos porque se expidieran normas tutelares, los diputados de diversos partidos políticos enviaron nueve diferentes iniciativas de ley, todas ellas tendientes a equilibrar o proteger en las relaciones arrendaticias, los intereses de los débiles, los inquilinos. Mediante sesión del 23 de diciembre de 1983, el pleno de la Cámara de Diputados, como respuesta a la proposición que al efecto formuló la Comisión Legislativa del Distrito Federal, se constituyó la "Comisión Especial sobre Inmuebles en Arrendamiento", que formuló la iniciativa que recibió la denominación de "Proyecto de Decreto de Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento"; esta comisión recogió las ideas más sobresalientes de las nueve iniciativas mencionadas anteriormente; de esta manera se aprobó por la Cámara de Diputados la iniciativa que propuso la reforma y adición a los siguientes ordenamientos legales:

- a) Código Civil para el Distrito Federal;
- b) Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal;

(51) ARELLANO GARCIA, Carlos PROCEDIMIENTOS CIVILES ESPECIALES, México, Porrúa 1987, p.p. 372-375

- c) Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal;
- d) Ley del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores al Servicio del Estado;
- e) Decreto de 30 de noviembre de 1948 que prorrogó por ministerio de ley los contratos de arrendamiento sin alteración de ninguna de sus cláusulas;
- f) Ley Federal de Protección al Consumidor;
- g) Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal;
- h) Ley del Notariado del Distrito Federal;
- i) Ley Federal de Vivienda;
- j) Ley de Obras Públicas;
- k) Ley del Desarrollo Urbano del Distrito Federal;
- l) Reglamento de CONstrucciones para el Distrito -- Federal;
- m) Ley del Impuesto Sobre la Renta;
- n) Ley de Ingresos de la Federación.

Señala el referido maestro<sup>(52)</sup> que la iniciativa aprobada por la Cámara de Diputados, fue enviada a la Cámara de Senadores, objetando este órgano únicamente la reforma al Decreto de 24 de diciembre de 1948, arguyendo que por ahora este problema es de menor cuantía frente al carácter social de la falta de la vivienda.

Finalmente en el Diario Oficial de la Federación de fecha 7 de febrero de 1985, fué publicado el "Decreto de Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento"; en donde se vieron materializadas aquellas iniciativas de los diputados tendientes a tutelar los derechos inquilinarios.

(52) Ibidem.

En el artículo primero del referido decreto, se reformó el capítulo IV título sexto de la segunda parte del libro --- cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 3042, regulándose de manera exclusiva y con normas de orden público e interés social, al contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

#### 4.3. Breve análisis de las reformas y adiciones al Código Civil en materia de arrendamiento.

El decreto de fecha 7 de febrero de 1985, que reformó al Código Civil respecto al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, asignó un capítulo completo para la regulación de este contrato, estableciendo normas reguladores de los aspectos sustanciales del mismo, valiéndose por lo tanto para lo no previsto en este capítulo, de la aplicación supletoria de las disposiciones genéricas aplicables a todo arrendamiento.

No obstante el esfuerzo legislativo, comenta el maestro Zamora y Valencia<sup>(53)</sup> que es una pena que el intento de reforma haya resultado fallido, argumentando que la explicación es lógica, ya que la iniciativa del decreto se discutió y aprobó en el H. Congreso en forma apresurada y descuidada, y previamente los autores de la iniciativa cuidaron más los aspectos políticos que los conceptos legales y su trascendencia jurídica social, y la prueba de ello es que pidieron asesoramiento de asociaciones de inquilinos de colonias proletarias, pero no de los maestros de la Facultad de Derecho de la Universidad Nacional Autónoma de México.

A continuación se transcribe la parte relativa al Decreto

(53) ZAMORA Y VALENCIA. Op. cit. pág. 170.

que reforma al Código Civil en materia de arrendamiento y enseña a cada artículo el comentario que amerite:

#### D E C R E T O

"El Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, decreta:

REFORMAS Y ADICIONES A DIVERSAS DISPOSICIONES RELACIONADAS CON INMUEBLES EN ARRENDAMIENTO.

Artículo Primero.- Se reforma el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el Artículo 3042 del mismo ordenamiento para quedar como sigue:

#### CAPITULO IV

Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

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

Comentario.- En lo referente a las disposiciones de orden público e interés social estos ya fueron analizados ampliamente en temas anteriores (Vid; Supra pág. 20-24) por lo que se refiere a la segunda parte de este artículo en la cual señala que las disposiciones contenidas en este capítulo, son irrenunciables y que cualquier estipulación en contrario se ten--

drá por no puesta, dice el maestro Zamora y Valencia <sup>(54)</sup> que esta sanción es mayor que la nulidad absoluta, por que esta - requiere de declaración Judicial para destruir retroactivamen - te los efectos producidos (Art. 2226), y una violación a es-- tas normas no requiere de declaración judicial, simplemente - se tiene por no puesta.

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

Art. 2448-b.- "El arrendador que no haya las -- obras que ordene la autoridad sanitaria corres pondiente como necesarias para que una localida - dad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos - sufran por esa causa."

Comentario.- Este artículo 2448-A, es igual al artículo 2448 anterior a la reforma, y el 2448-B, coincide con el artí - culo 2449 del propio Código Civil y del mismo capítulo, que - debieron ser derogado por el decreto de referencia, sin embar - go, en dicho decreto no se aprecia artículo transitorio algu - no que lo derogue.

Art. 2448-C.- "La duración mínima de todo contra - to de arrendamiento de fincas urbanas destina-- das a la habitación será de un año forzoso pa - ra arrendador y arrendatario, que será proroga - ble, a voluntad del arrendatario, hasta por dos años más simple y cuando se encuentre al corrien - te en el pago de las rentas."

Este artículo contiene el derecho de prórroga, del cual se tratará mas adelante en un solo tema en virtud de ser tema medular de la presente tesis.

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

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

Comentario.- A diferencia con el arrendamiento de bienes muebles o inmuebles no destinados a la habitación en los cuales el precio puede consistir en dinero o en cualquier otra cosa (artículo 2399) en el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación el precio de la renta será en dinero y en moneda nacional.

La segunda parte de este artículo puede traer confusiones por la forma en que está redactado, cabe señalar que en los años en que la espiral inflacionaria estuvo muy acelerada no fue muy conveniente esta disposición, ya que en un año se llegaron a registrar varios incrementos al salario mínimo, sobre los cuales se calcula el 85% a cada aumento, para ser aplicado en forma acumulada al incremento anual de la renta, lo cual repercutía fuertemente en la economía de la clase proletaria.

En la realidad cotidiana esta disposición no es respetada por la mayoría de los arrendadores, y el hecho de exigir el respeto a este derecho es motivo de bastantes controversias, mismas que se ventilan ante la Procuraduría del Consumidor o

ante los juzgados del arrendamiento inmobiliario.

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

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

Comentario.- "La Suprema Corte ha sostenido la tesis de - que el arrendatario debe pagar la renta o hacer la consignación de ella dentro de los diez días siguientes al vencimiento, lapso que racional y prudentemente se ha fijado para cumplir - con dicha obligación. Portanto, si el arrendatario hizo la consignación respectiva dentro de dichos diez días, no incurrió - en impuntualidad".

Sexta Epoca, Cuarta Parte: Vol. v, pág. 57 A.D. 5955/56.  
Rogelio Fernández del Valle. Unanimidad de 4 votos.

Visible en "Tesis Relacionadas", Apéndice 1988. Parte Salas, Vol. I, p. 355.

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

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. Nombres del arrendador y arrendatario.
- II. La ubicación del inmueble
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del Contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce --

- del mismo, así como el estado que guardan.
- IV. El monto de la renta.
  - V. La garantía en su caso.
  - VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
  - VII. EL término del contrato.
  - VIII. Las obligaciones que el arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley."

Comentario.- El contenido de este artículo trata de la -- formalidad requerida para este contrato, sin la cual estaría -- afectado de nulidad relativa y daría acción al arrendatario pa -- ra demandar el otorgamiento y firma por escrito del contrato.

2448-G.--"El arrendador deberá registrar el -- contrato de arrendamiento ante la autoridad -- competente del Departamento del Distrito Fede -- ral. Una vez cumplido este requisito, entrega -- rá al arrendatario una copia registrada del -- contrato.

El arrendatario tendrá acción para demandar -- el registro mencionado y la entrega de la co -- pia del contrato.

Igualmente el arrendatario tendráderecho para registrar su copia de contrato de arrendamien -- to ante la autoridad competente del Departam -- ento del Distrito Federal."

Comentario.- Dice el maestro Zamora y Valencia<sup>(55)</sup> que -- este artículo establece para el arrendador el deber de regis -- trar el contrato ante autoridad competente. La incongruencia

(55) ZAMORA Y VALENCIA. Op. cit. pág. 176

de este artículo estriba en que ni el propio artículo, ni en el capítulo al que pertenece, ni en todo el código, ni en ninguna otra ley u ordenamiento, existe un registro para estos -- contratos, ni la obligación de registrarlos y consecuentemente y lógicamente no existe autoridad competente. Sin embargo, quizas para efectos meramente fiscales mas que para un auténtico registro, la Tesorería del Departamento del Distrito Federal -- recibe los contratos que ante ella se presentan, sellandolos y foliandolos, guardando un ejemplar para su archivo dando cumplimiento a este artículo, no obstante que la Ley de Hacienda del Departamento del Distrito Federal no hace referencia alguna al respecto.

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

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

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

Comentario: Dentro del capítulo IX del Código Civil que regula el modo de terminar el arrendamiento, no contempla como causa de terminación la muerte de los contratantes, asimismo el artículo 2408 del ordenamiento citado dice que este contrato no rescinde por la muerte del arrendador ni arrendatario, salvo convenio en otro sentido, es decir contempla lo mismo -- que establece el artículo que se comenta, pero siendo este un derecho irrenunciable de orden público además de que se pueden subrogar en las obligaciones y derechos, los parientes que el mismo señala. Este derecho en ciertos supuestos podría resultar contraproducente, como lo podría ser la muerte del arrendatario en plena secuela procesal, que sin necesidad de tramitar la sucesión correspondiente, los causahabientes subrogados tienen legitimación activa y pasiva para comparecer en el juicio en defensa de los derechos del arrendatario, y sino comparecen, el juicio continúa sin ellos.

Art. 2448I.- "Para los efectos de este capítulo el arrendatario, si está al corriente en el pago de la renta tendrá derecho a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble.

Asimismo, tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada."

Comentario: Es desconcertante lo argumentado en la primera parte de este artículo ya que no puede ser un derecho de orden público e interés social, el hecho de que se le prefiera al arrendatario otro interesado en el arrendamiento.

La iniciativa original de este artículo decía "El inquili no tiene derecho de preferencia para la celebración de un nue-

vo contrato". (56)

La iniciativa era más congruente que el artículo que se comenta, pues la finalidad de la iniciativa era crear un derecho de preferencia en favor del arrendatario, para la celebración de un nuevo contrato de arrendamiento.

En cuanto a la segunda parte de este artículo, el concepto del derecho del tanto es: "la posibilidad jurídica que le da la ley a un copropietario para adquirir, en igualdad de circunstancias, respecto de cualquier tercero, la parte indivisa del bien sobre el que recae la copropiedad, que pretende vender otro copropietario." (57)

Dice el maestro Zamora y Valencia, (58) que el legislador por considerar que existen razones similares a las que se dan en la copropiedad, también concede este derecho del tanto a los coherederos, a los socios en las sociedades civiles y a los usufructuarios, y además el derecho del tanto sólo puede darse entre personas titulares de iguales o similares derechos y nunca debe otorgarse técnicamente entre personas que no tengan entre sí esa categoría por que se rompería el equilibrio jurídico; siendo por lo tanto este derecho del tanto en el arrendamiento un disparate legislativo, sin embargo existe la necesidad de acatar el precepto.

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

I.- En todo los casos el propietario deberá dar -- aviso en forma indubitable al arrendador de su

(56) ARELLANO GARCIA. Op. cit. pág. 375

(57) ZAMORA Y VALENCIA. Op. cit. pág. 336

(58) ZAMORA Y VALENCIA. Op. cit. pág. 336-339

deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos condiciones y modalidades de la compra venta.

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

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

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

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

VI.- La compra-venta y su escrituración realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato. En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho."

Art.2448-K.- "El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Tratándose del arrendamiento de viviendas de interés social es potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de venta."

Comentario.- Este artículo contempla lo mismo que contempla el artículo 2450, pero como se comentó anteriormente el decreto no derogó los artículos 2449 a 2452 del Código Civil. No obstante lo estipulado en este artículo, en la práctica jurídica todos los arrendadores solicitan de uno a tres meses de depósito y además fiador, como requisitos para la celebración del contrato, sin embargo en estos supuestos el arrendatario tiene acción para exigir en juicio la devolución de las rentas o la cancelación de la fianza.

Por otra parte es de hacerse notar que en el Código Civil no se define lo que debe entenderse por vivienda de interés social, esta respuesta nos la da el "DECRETO QUE ESTABLECE LOS ESTIMULOS FISCALES PARA FOMENTAR LA CONSTRUCCION DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL", publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 10. de septiembre de 1980, que en su artículo segundo dice: "Para los efectos de este decreto, se entenderá -- por:

I.-"Vivienda de Interés Social, aquella cuyo valor al momento de su terminación no exceda de la suma que resulte de multiplicar por diez el salario mínimo general - elevado al año de la zona económica que corresponda al Distrito Federal..."

2448-L.- En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las - disposiciones de éste capítulo.

Comentario.- Este artículo contiene también un requisito de la formalidad que debe revestir este contrato; la teleología de éste artículo es sin duda que los contratantes conozcan y - tengan presentes las disposiciones legales del contrato de --- arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

Concluyendo este tema, cabe destacar que la reforma y adiciones en cuestión, con todo y las críticas positivas o negativas que se les ha hecho desde la fecha de su publicación, son el resultado de la función pública legislativa y en general -- del estado mexicano, encaminada a dar solución a uno de los -- problemas que tanto aqueja a nuestro país, la falta de vivienda, que a últimas fechas se ha traducido en una garantía social y un compromiso del estado mexicano, el otorgar los instrumentos y apoyo necesario para que toda familia mexicana tenga derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa (Art.

4ª Const. Pol. Mex.)

#### 4.4. Características.

El contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, se caracteriza por ser un contrato principal, bilateral, oneroso, conmutativo, formal y de ejecución sucesiva; estas características se formulan tomando en consideración la clasificación que al efecto señala el maestro Lozano Noriega<sup>(59)</sup> para el contrato de arrendamiento en general y la división de los contratos que expone el Código Civil en los artículos 1835 a 1838, en virtud de que la regulación de los aspectos sustanciales de este contrato son de reciente creación en nuestro Código, y consecuentemente se ha escrito poco al respecto; en seguida se explican cada una de dichas características:

Es un contrato bilateral o sinalagmático, por que la misma definición del contrato implica el acuerdo de dos voluntades con fines recíprocos pero coincidentes, para crear o --- transferir obligaciones y derechos; de tal manera que en el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, arrendador y arrendatario se crean obligaciones recíprocas, pero es de hacerse notar que en este contrato interviene una tercera - voluntad, es decir la voluntad imperativa del estado, sobre la cual las partes no pueden pactar nada en contrario.

Es oneroso por que existe entre los contratantes reciprocidad en los provechos y gravámenes; el arrendador soporta la carga de tener enajenado el uso de su propiedad, pero obtiene el provecho de recibir a cambio un precio cierto y en dinero; en cuanto al arrendatario este soporta la carga de pagar un -- precio para tener el provecho de usar el inmueble.

(59) LOZANO NORIEGA, Op. cit. pág. 278-280.

Es conmutativo por que las prestaciones que se deben las partes, son ciertas desde el momento en que se celebra el contrato, de tal suerte que en el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación pueden apreciarse los provechos o - las pérdidas que se causen, toda vez de que de conformidad con el artículo 2448-f del Código Civil este contrato debe celebrarse por escrito y en él quedan precisadas las prestaciones debidas.

Es formal por que para su perfección la ley determina que la exteriorización de la voluntad de las partes, se realice mediante la formalidad escrita (art. 2448-f), además de contener cuando menos las ocho estipulaciones señaladas en este artículo.

Otro requisito de formalidad, en este contrato es el que establece el artículo 2448-L, que dice "En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo", es decir el capítulo IV del título sexto del libro cuarto del Código Civil.

Es de ejecución sucesiva, o de tracto sucesivo, por que la obligación del arrendador se va ejecutando y cumpliendo momento a momento, por todo el tiempo de vigencia del contrato; el contrato de arrendamiento es el contrato clásico de tracto sucesivo. El maestro Lozano Noriega se pregunta y se contesta: "¿ Cuándo se puede decir que ha cumplido el arrendador con su obligación? Hasta que termine el contrato; mientras esté vigente, el arrendador tiene obligación de ejecutar la prestación principal a su cargo que consiste en proporcionar el uso y goce de la cosa al arrendatario, momento a momento, durante todo el tiempo".(60)

(60) LOZANO NORIEGA, Op. cit. pág. 278

Por último, es un contrato principal por que existe por - si mismo, por que tiene su propia finalidad jurídica y también económica, por que no depende de otro contrato o de otra obligación preexistente.

#### 4.5. Elementos personales, reales y formales.

Dice el maestro Sánchez Medal <sup>(61)</sup> que estudiar el contrato analizando sus elementos de existencia y de validez, es muy útil para estudiar al contrato en general, pero resulta innecesario y hasta estorboso cuando se aplica en forma invariable y detallada al estudio de cada contrato en particular, dice además que para el examen concreto de cada contrato es preferible realizarlo mediante el sistema de la doctrina española que estudian los elementos personales, reales y formales, dentro de los que pueden examinarse cuando sea pertinente elementos de existencia o de validez del contrato.

Es muy razonable la opinión del maestro en cita, pues para lograr el objetivo de este tema, partiremos de la hipótesis de aceptar al contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación como un acto jurídico que reúne sus -- elementos de existencia y requisitos de validez, y nos avocaremos sólo al análisis de sus elementos personales, reales y formales, exponiéndolos de la siguiente manera:

##### A) Elementos personales.

Los elementos personales en el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación lo constituyen el arrendador y el arrendatario, el primero es el que concede el uso temporal de un inmueble, destinado en cuanto a su construcción para

(61) SANCHEZ MEDAL. Op. cit. pág. 29

casa habitación, el segundo es la persona que acepta y usa el bien inmueble para satisfacer su necesidad personal o familiar de habitación, pagando como contra-prestación un precio cierto y determinado en moneda nacional, también llamado renta.

Ambos contratantes requieren tener capacidad para contratar (artículo 1798 del Código Civil) y no encontrarse por lo tanto dentro de alguno de los supuestos contenidos en el artículo 450 del Código Civil; no obstante podrán celebrar contrato a través de sus representantes, quienes invariablemente deberán encontrarse debidamente legitimados por hacerlo.

De la misma manera deberán encontrarse legitimados para contratar, los que no fueren dueños del inmueble, pero que se encuentran facultados para hacerlo en virtud de autorización del dueño o por disposición de la ley, (artículo 2401 del Código Civil), como es el caso del subarrendamiento o tratándose del secuestro judicial de la finca urbana, en donde el depositario adquiere el carácter de administrador y la ley lo faculta para celebrar contratos de arrendamiento (artículo 553 del Código de Procedimientos Civiles).

Existen otras limitaciones legales relacionadas con los elementos personales de este contrato, y que son las siguientes:

En cuanto al arrendador, cuando éste ya dio en arrendamiento un determinado bien, se encuentra imposibilitado jurídicamente para celebrar otro arrendamiento respecto del mismo bien, siempre y cuando se encuentre vigente el primero (artículo 2446 del Código Civil); también el artículo 2914 del Código Civil, impide que el propietario celebre contrato de arrendamiento cuando el bien objeto del mismo se encuentra hipotecado, a menos que obtenga el consentimiento de su acreedor; por último --

cuando la vivienda se encuentre en copropiedad, no puede uno de los dueños darla en arrendamiento sin el consentimiento de la mayoría de los condueños (artículo 2403 del Código Civil).

En cuanto al arrendatario, se encuentran impedidos para celebrar el contrato con esta calidad los magistrados, jueces y cualquier otro empleado público, que por sí o interpósita -- persona pretendan tomar en arrendamiento los bienes que deban arrendarse en los negocios que intervengan (artículo 2404 del Código Civil); asimismo también se prohíbe a los funcionarios y empleados públicos tomen en arrendamiento los bienes que administren (artículo 2405 del Código Civil); por último el tutor no puede tomar en arrendamiento para sí o para sus familiares los bienes de su pupilo, sin embargo si puede celebrar contrato de arrendamiento con cualquier otra persona (artículo -- 569 del Código Civil).

#### B) Elementos reales.

Afirma el maestro Sánchez Medal, (62) que, en el arrendamiento son tres los elementos reales: la cosa, el precio y el tiempo.

a) Primer elemento real: La cosa. En el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación como su propio título lo indica, la cosa deberá ser un inmueble o finca destinada en cuanto a su construcción para el uso habitacional, es decir deberá ser una vivienda digna y decorosa para que en ella esta blezca su hogar una familiar mexicana (artículo 4ª Constitución Política Mexicana y artículo 76 de la Ley del Desarrollo

(62) Sánchez Medal. Op. cit. pág. 237



c) Tercer elemento real: El tiempo. Como en todo arrendamiento el tiempo es un elemento esencial del contrato, de manera que la enajenación del uso y goce deberá ser siempre temporal; es por eso que en el arrendamiento de fincas destinadas a la habitación, la ley fija como un mínimo de duración de este contrato el de un año forzoso para ambas partes, prorrogable hasta por dos años a voluntad del arrendatario (artículo 2448-C del Código Civil), y como duración máxima la de diez años (artículo 2398 del Código Civil), transcurrido dicho plazo de diez años y aunque no se haya establecido en el contrato, será este hecho su causa de terminación, ya que así lo establece la norma dispositiva contenida en el artículo 2483 Fracción I del Código Civil que dice: "El arrendamiento puede terminar: I... por la ley..."

Otro tópico importante respecto al elemento temporal de éste contrato, es la llamada por nuestro más alto tribunal "Tácita Reconducción", tópico del cual nos encargaremos de estudiar en otro tema, basta señalar aquí, que en virtud de la operancia de la tácita reconducción los contratos de arrendamiento celebrados por tiempo definido, se convierten en indefinidos si al fenecer el término de su vigencia continúa el arrendatario en el uso del inmueble sin oposición del arrendador.

#### C) Elementos formales.

La forma es la manera en la cual se va a exteriorizar el consentimiento de los contratantes en el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, determinándose por propia ley la formalidad mediante escrito privado y que deberá contener el nombre de los contratantes; ubicación del inmueble; descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan; el monto de la renta;

la garantía en su caso, la mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado; el término del contrato; las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley (artículo 2448-F del Código Civil). Además en dicho escrito se deberán transcribir íntegramente las disposiciones del capítulo IV título sexto de la segunda parte del Libro Cuarto, del ordenamiento citado.

Podría existir el caso en que además de celebrarse por escrito este contrato de arrendamiento, se tuviera que elevar a escritura pública, y además inscribirse en el Registro Público de la Propiedad del Distrito Federal, esto es cuando se trate de arrendamientos con duración mayor a seis años, o cuando se ha entregado al arrendador un anticipo de renta mayor a tres años. Lo anterior encuentra su fundamento en lo dispuesto por el artículo 3042 Fracción III del Código Civil que dice: "En el Registro Público de la Propiedad inmueble, se inscribirán: III.- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres años..." y se presume que tenga que otorgarse en escritura pública en atención a lo que dispone el artículo 3005 que dice: "Sólo se registrarán: I.- Los testimonios de escritura o actas notariales y otros documentos auténticos."

#### 4.6 Contenido obligacional.

Los efectos del contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, consisten en la creación de obligaciones o derechos personales como los define la doctrina, en virtud de los cuales se generan derechos y deberes a cargo de los contratantes, nuestro Código Civil señala los siguientes:

##### A. Obligaciones del arrendador.

El arrendador debe entregar la finca, con todas sus pertenencias, en estado de servir para el uso convenido.

b) El arrendador debe conservar la cosa de acuerdo al uso convenido, y en el mismo estado durante la vigencia del contrato, realizando todas las reparaciones necesarias.

c) El arrendador tiene la obligación de no estorbar ni embrazar de manera alguna el uso del inmueble arrendado, a no ser que se deba a causa de reparaciones urgentes e indispensables.

d) El arrendador debe garantizar el uso pacífico del inmueble, por el término de la vigencia del contrato.

e) El arrendador debe responder por los vicios o defectos ocultos del inmueble arrendado, sean anteriores al contrato o que hayan aparecido después sin ser culpa del arrendatario, pero siempre a condición de que ellos impidan el uso convenido.

f) El arrendador debe reembolsar las mejoras hechas al inmueble por el arrendatario, bajo las condiciones previstas en el artículo 2423 del Código Civil.

Existen otras obligaciones a cargo del arrendador y que se encuentran contenidas en el capítulo IV del título sexto, libro cuarto, del Código Civil, resultado de las reformas del 7 de febrero de 1985, y que son las siguientes:

1. El arrendador esta obligado a cumplir con las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia respecto al inmueble arrendado, so pena de pagar los daños y perjuicios que por este motivo se causen al inquilino.

2. Está obligado a celebrar el contrato por una duración mínima de un año, asimismo deberá conceder una prórroga del mismo hasta por dos años, si esto es voluntad del arrendatario.

3. Sólo podrá incrementar la renta en la renovación o la prórroga del contrato, sujetándose a un incremento máximo del 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal.

4. El arrendador tiene la obligación de otorgar el contrato de arrendamiento mediante la formalidad escrita y contener por lo menos las disposiciones señaladas en el artículo 2448-f del Código Civil.

5. Deberá registrar el contrato ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal, entregando después de lo anterior una copia registrada al arrendatario.

6. Se encuentra constreñido a respetar el derecho del ta previsto por la ley en favor del inquilino para el caso que desee vender el inmueble.

#### B. Obligaciones del arrendatario.

a). Pagar la renta, en la forma y tiempo convenidos, es é la principal obligación a cargo del arrendatario por ser la contraprestación de la concesión del uso del inmueble.

b). Usar el inmueble arrendado sólo para el destino habi- tacional (artículo 2425-III).

c). Conservar en buen estado la cosa arrendada y respon-- der de los perjuicios que sufra la misma por culpa o negligencia suya o de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios --

(artículo 2425 II).

d). Poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad-- posible, la necesidad de las reparaciones que en concreto exija la localidad, así como también avisarle de toda usurpación-- o novedad dañosa que pueda afectar el inmueble, sin perjuicio de hacer valer sus derechos de posesión derivada.

e). Permitir que el arrendador realice las obras necesari-- as, a fin de garantizar el uso del inmueble para el fin propuesto.

f). Devolver la cosa arrendada al concluir el arrendamien-- to, tal y como lo recibió, salvo lo que hubiera parecido o se-- hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable (ar-- tículo 2442).

El maestro Sánchez Medal resume las obligaciones del --- arrendatario en la siguiente forma: "Son seis las obligaciones del arrendatario a saber: 1ra. Pagar la renta; 2a. Usar debida-- mente la cosa; 3a. Conservar la cosa; 4a. Avisar de las repara-- ciones necesarias y de las novedades dañosas; 5a. Permitir --- ciertos actos del arrendador; 6a. Devolver la cosa". (63)

#### 4.7 Causas de terminación.

El capítulo IV del título sexto del Código Civil, que tie-- ne por objeto regular al arrendamiento de fincas urbanas desti-- nadas a la habitación, no establece nada respecto a las causas de terminación de este contrato, ante tal situación y existiendo causas naturales y jurídicas de terminación de los contratos,-- deberán aplicarse en su caso, supletoriamente, las disposicio-- nes generales aplicables a todo contrato de arrendamiento, con

(63) SANCHEZ MEDAL. Op. cit. pág. 252

tenidas en el artículo 2483 del ordenamiento citado, mismas -- que se analizan en el siguiente orden:

Son causas de terminación del contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación:

a) El cumplimiento del término, el cual puede ser convencional o legal, de acuerdo a lo que dispone la fracción primera del artículo que se analiza; el plazo convencional es aquél que resulta de la voluntad y acuerdo de las partes, y que deberá estar especificado en el propio contrato (artículo 2448-f); el plazo legal es aquél que establece la propia ley, el artículo 2448-C señala taxativamente que los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, deberán celebrarse por un lapso mínimo de un año, y el artículo 2398 - en su segundo párrafo señala que este mismo contrato no pueda exceder de un plazo máximo de duración de diez años.

De lo anterior se desprende que la ley al lado de lo convencional, también fija términos de duración en dichos contratos; el maestro Sánchez Medal<sup>(64)</sup>, señala que a diferencia del derecho romano, que permitía los arrendamientos a perpetuidad, el derecho moderno rechaza esta perpetuidad en los contratos de arrendamiento, ya que más valdría identificarlos como compraventas, y es por tal motivo que como restricción a la autonomía de la voluntad, nuestro legislador señaló que la duración máxima en los contratos de arrendamientos de fincas urbanas será de diez años; además afirma este autor que la anterior determinación fue inspirada por nuestro legislador, del código civil argentino, que en su artículo 1505 dice: "El contrato de locación no puede hacerse por mayor tiempo que el de diez años. El que se hiciera por mayor tiempo quedará concluído a los diez años".

(64) SANCHEZ MEDAL. Op. cit. pág. 240

Cabría agregar por último que existe una excepción a la regla anterior, es decir el caso en que un contrato de arrendamiento inmobiliario dure más de diez años, me refiero pues --- aquellos arrendamientos prorrogados indefinidamente y por ministerio de ley en cuanto a su duración, todo esto, a raíz del decreto del H. Congreso de la Unión de fecha 24 de diciembre de 1948, mismos contratos que aún a la fecha siguen vigentes.

b) El convenio expreso de las partes; dice el maestro Lozano Noriega<sup>(65)</sup> que el convenio expreso de las partes puede ser causa de terminación de cualquier contrato, ya que el acuerdo de voluntades que lo puede crear, también lo puede destruir.

c) La nulidad, que además es una causa de terminación de cualquier contrato; el maestro Sánchez Medal<sup>(66)</sup> dice que mas que una causa de terminación es una frustración del contrato, ya que surge por hechos o circunstancias contemporáneas a la celebración del contrato.

d) La rescisión, que es una causa normal de terminación de cualquier contrato sinalagmático (artículo 1949 del Código Civil); cabe agregar que en el arrendamiento existen causas especiales de rescisión, además de las que establece el artículo 2489 del citado código, y que se originan: cuando el arrendador no cumpliere en realizar las reparaciones necesarias para el uso de la cosa (artículo 2416), no obstante haber sido notificado de las mismas por el arrendatario; cuando por caso fortuito o fuerza mayor el arrendatario se ve privado total o parcialmente del uso de la cosa por más de dos meses (artículo 2431 y 2432); cuando el arrendatario se vea impedido de usar la cosa arrendada por la evicción del predio o por que el due-

(65) LOZANO NORIEGA. Op. cit. pág. 336

(66) SANCHEZ MEDAL. Op. cit. pág. 265

no efectúe reparaciones, y éstas duren más de dos meses (artículo 2434 y 2445); cuando el arrendador sin motivo fundado se opone al subarrendamiento (artículo 2492); la expropiación por causa de utilidad pública (artículo 2410).

e) La confusión, esta también es una de las causas de extinción de cualquier obligación, así lo dispone el artículo 2206 que dice: "La obligación se extingue por confusión cuando las calidades de acreedor y deudor se reúnen en una misma persona...", en el caso del arrendamiento, será causa de su terminación cuando el arrendatario llegare a ser dueño de la cosa arrendada, por cualquier circunstancia. A últimas fechas se ha dado mucho esta figura, en aquellas viviendas que con el apoyo de los programas del gobierno han podido venderse a sus habitantes.

f) La pérdida o destrucción total de la vivienda, por caso fortuito o fuerza mayor, pone fin al arrendamiento (artículo 2483 fracc. VI).

g) La expropiación que se haga del predio por causas de utilidad pública, esta causa también será rescisión como ya se indicó (artículo 2410)

h) Por último la evicción de la cosa arrendada; previene esta hipótesis el caso del arrendamiento que se celebre con el nuevo adquirente de la cosa y después se vea éste último privado de la cosa por una sentencia ejecutoriada, que declare un derecho preferente y anterior al suyo.

Por último y para concluir este tema cabría agregar que cuando estas causas de terminación se relacionen o se apliquen supletoriamente al capítulo del arrendamiento de fincas destinadas a la habitación, deberán considerarse también de orden público e interés social.

#### 4.8. La tácita reconducción.

La tácita reconducción es un tópico trascendental en materia arrendaticia, por tal motivo es necesario dedicar en esta tesis un apartado para tratar su estudio.

Dice Margadant<sup>(67)</sup>, que en el derecho romano se conoció-- como una figura especial a la relocatio tácita, o sea la tácita reconducción, y que consistía en que cuando terminaba el plazo previsto en el contrato, y las partes continuaban comportándose como si el contrato siguiera en vigor, éste se entendía por prorrogado en las mismas condiciones, pero sin plazo determinado ya que el mismo terminaría cuando una de las partes así lo deseara.

Planiol y Ripert señalan, que en el derecho francés: "Frecuentemente acontece que un inquilino de predios urbanos o rústicos, cuyo arrendamiento ha terminado, permanece en posesión del bien arrendado con el consentimiento del propietario, y--- sin que se celebre un nuevo contrato: opérese entonces un nuevo arrendamiento, que se llama tácita reconducción",<sup>(68)</sup> más-- adelante agregan estos autores, que la tácita reconducción no es una renovación del arrendamiento anterior, sino que es un-- nuevo arrendamiento, sujeto a reglas propias; respecto a las-- condiciones del arrendamiento y principalmente por lo que hace a la renta, nada ha cambiado, puesto que las partes no han manifestado su voluntad de modificar su convenio, sino solamente por el tiempo que la ley establece para los contratos verbales o indeterminados, y para su terminación deberán aplicarse las reglas previstas en el artículo 1728 del código francés,-- siendo este artículo el más reciente antecedente del artículo-- 2478 de nuestro vigente Código Civil, que contiene disposicio--

(67) FLORIS MARGADANT. Op. cit. pág. 414

(68) PLANIOL MARCEL Y RIPERT GEORGES. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL, T.V., México, Ed. Cárdenas, 1983.

nes especiales respecto a arrendamientos por tiempo indefinido.

La tácita reconducción, es un compuesto de dos palabras, -- la primera indica una de las maneras de manifestar la voluntad para conformar el consentimiento, la segunda palabra resulta a la vez del compuesto de dos palabras, re y conducción, que como ya se analizó en capítulos anteriores, la conducción es la acción del conductor, es decir del que toma en arrendamiento un bien, o sea el arrendatario, acompañada dicha palabra de la preposición inseparable "re", que indica repetición, reiteración, -- etc., por tal motivo la tácita reconducción significa, retomar nuevamente el arrendamiento, en virtud del consentimiento tácito de los contratantes.

Como se puede observar de los anteriores argumentos, la tácita reconducción data desde el derecho romano, y su concepto -- no ha variado con el actual, sin embargo es de comentarse que -- nuestro Código Civil no denomina en forma expresa esta figura, -- sino que resulta de la interpretación de los artículos 2486, -- 2487 y 2478 de dicho ordenamiento.

Nuestro más alto tribunal, en su función de establecer criterios unificados respecto a la interpretación de la norma jurídica, ha sustentado las siguientes jurisprudencias en relación -- al tema en cuestión.

ARRENDAMIENTO. TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE.- Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, son: la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición, por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días, -- contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato.

Apéndice 1988, 2da. Parte, Salas, Vol. I  
Tesis 245, pp. 442 y 443.

Apéndice 1985, 4ta. Parte, Tercera Sala,  
Tesis 75, p. 183.

Apéndice 1975, 4ta. Parte, Tercera Sala,  
Tesis 98, p. 283.

Apéndice 1965, 4ta. Parte, Tercera Sala,  
Tesis 93, p. 288.

ARRENDAMIENTO. TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE.- Los artículos 2486 y 2487 del Código Civil del Distrito Federal, se refiere a los contratos de plazo fijo, pues al establecer que si después de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario, sin oposición, en el goce y uso del predio, y éste fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, modificando el contrato en cuanto a su duración transformándolo de plazo fijo, a indefinido. La segunda parte del artículo 2487 citado, confirma esta conclusión, al disponer que el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a la que pagaba, pues sólo en los contratos a plazo fijo, se puede saber qué tiempo ocupó el inquilino el local, excediéndose del plazo pactado originariamente, - ya que en los arrendamientos indefinidos no hay tiempo que exceda al del contrato, motivo por el cual no puede operar en ellos la tácita reconducción.

Apéndice 1988, 2da. Parte, Salas, Vol. I  
Tesis 246, p. 443.

Apéndice 1985, 4ta. Parte, Tercera Sala,  
Tesis 76, pp. 183 y 184.

Apéndice 1975, 4ta. Parte, Tercera Sala,  
Tesis 99, p. 284.

Apéndice 1965, 4ta. Parte, Tercera Sala,  
Tesis 94, p. 289.

La Suprema Corte de Justicia de la Nación, a últimas fechas ha profundizado más en las cuestiones de orden público e interés social, relacionados con el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, el mejor ejemplo es la jurisprudencia que en seguida se cita:

ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION ES IRRENUNCIABLE EL TERMINO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL. (REFORMAS DE 1985). El artículo 2478 del Código Civil para el Distrito Federal, aún cuando no se encuentra comprendido dentro del capítulo cuarto, título sexto, de la segunda parte del libro cuarto del Código Civil, - que la ley considera de orden público e interés social, está íntimamente relacionado con las disposiciones que prevé el mencionado capítulo que se refiere al arrendamiento de fincas urbanas -- destinadas a la habitación, por establecer dicho precepto el plazo de terminación de los contratos de arrendamiento que no se hubieren celebrado por tiempo determinado; motivo por el cual no puede ser susceptible de renuncia voluntaria por las partes, el plazo que fija el artículo en --- cuestión, ya que dicha disposición debe considerarse de orden público e interés social cuando - el destino del bien arrendado sea el de habitación. (16-90).

CONTRADICCION DE TESIS 17/89. Entre las sus tentadas por el primer y tercer tribunal colegiado en materia civil del primer circuito. 4 de junio de 1990. Unanimidad de 4 votos. PONENTE: - Ignacio Magaña Cárdenas. Secretario: Pablo Jesús Hernández Moreno.

La última tesis citada nos provoca reflexionar sobre el - arrendamiento adoptado por la Suprema Corte de Justicia de la - Nación al emitir dicha tesis, pues esta institución considera que como el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la ha - bitación, es una cuestión de orden público e interés social, - cualquier disposición que se aplique o se relacione con estas cuestiones, deberán considerarse también de orden público e in - terés social, aunque no se encuentren comprendidas dentro de - aquel capítulo del Código Civil, que así las considera, toman - do en cuenta que este ordenamiento dedica un capítulo sólo para regular las esencialidades del contrato en cuestión y por lo - tanto su exégesis o hermeneútica jurídica debe ser de manera - integral con la teoría general del contrato que maneja nuestro Código, por tal motivo con sobrada razón al aplicarse supleto-

riamente a la regulación de este contrato disposiciones genéricas aplicables a todo arrendamiento e incluso disposiciones--- aplicables a todo contrato, se convertirán en normas taxativas de orden público e interés social por ese solo hecho.

Para concluir este tema, debemos dejar apuntado que la tática reconducción es una modalidad del contrato de arrendamiento y no una causa de terminación, ya que tiene por objeto virar un elemento real de este contrato, consistente en el tiempo de duración del mismo, que siendo de término definido, al operar esta figura jurídica lo convierte de término indefinido, en--- virtud de la tática manifestación de los contratantes que se traduce en el consentimiento de los efectos de dicha figura.

#### 4.9 La Prórroga

La palabra prórroga deriva del Latín prorogare, que en su connotación gramatical significa continuar o dilatar, y se usa en el sentido de continuar o prorrogar el plazo de un vencimiento, sinónimo de prolongar, según el diccionario de la lengua española. (69)

En el ámbito jurídico la figura de la prórroga es utilizada, naturalmente con su significado gramatical, en distintas ramas del derecho, como por ejemplo, la prórroga del término--- probatorio en el proceso mercantil, la llamada prórroga de competencia en derecho procesal o la prórroga de los contratos colectivos de trabajo en materia laboral; no obstante lo anterior, la utilización trascendental de esta figura es la surgida en materia arrendaticia, y siendo ésta el tópico central de la presente tesis, sólo nos avocaremos en este apartado al estudio de la prórroga en dicha materia.

El maestro Rafael de Pina dice que la prórroga es el:---  
"Aplazamiento de la realización de un acto o diligencia para--

(69) DICCIONARIO ENCICLOPEDICO LAROUSSE, MEX. Ed. Larousse, 1983 p. 126.

su celebración en un momento posterior a aquél que estaba señalado para ser llevado a efecto." (70)

El maestro Sánchez Medal<sup>(71)</sup> distingue en materia arrendaticia dos tipos de prórroga, la legal y la convencional:

La prórroga convencional es aquella que resulta del pacto expreso de los contratantes, en virtud del cual convienen prolongar por más tiempo la vigencia del contrato. Agrega el mismo, que otro ejemplo de la prórroga convencional sería la tácita reconducción, ya que después de vencido el plazo del arrendamiento, continúa el arrendatario en el uso de la cosa arrendada sin oposición del arrendador. El silencio de éste y la actitud del arrendatario se interpretan por el legislador como un acuerdo tácito para renovar la duración del contrato. Esta analogía razonada por el autor en cita, es aceptable sólo desde el punto de vista teórico, ya que en la praxis jurídica la ley distingue la tácita reconducción de la prórroga, pues la primera prolonga indefinidamente la vigencia del contrato de arrendamiento, mientras que la segunda si bien es cierto que también prolonga la vigencia del mismo, dicha prolongación siempre será por un tiempo determinado, asimismo mientras que la primera opera por el consentimiento tácito de los contratantes, la segunda opera por voluntad del arrendatario.

La prórroga legal según el mismo autor, opera en tres casos: 1. En los contratos a plazo fijo sujetos al régimen común de todo arrendamiento, tiene derecho el arrendatario a solicitar que se le prorrogue por un año más la duración del contrato, conforme a lo previsto por el artículo 2485 del Código Civil; 2. En los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, puede el inquilino solicitar, después de terminado el año forzoso mínimo, la prórroga hasta por dos años más

(70) DE PINA Y PINA VARA. Op. cit. pág. 403

(71) SANCHEZ MEDAL. Op. cit. p.p. 266-272

y, reuniendo los requisitos señalados en el artículo 2448-C -- del mismo ordenamiento citado; y 3. Ciertos contratos de arrendamiento que se hallaban en vigor al entrar a regir el decreto sobre prórroga de arrendamientos de 24 de diciembre de 1948, y quedaron prorrogados por tiempo indefinido y por ministerio de la ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas.

Respecto de las prórrogas surgidas en materia arrendatícia, señaladas anteriormente, sólo nos interesaremos de aquélla surgida en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación. El fundamento jurídico de este derecho lo encontramos en la segunda parte del artículo 2448-C del Código Civil, y lo podríamos definir como un derecho de orden público e interés social, subjetivo de aquél arrendatario cuya voluntad sea la de prolongar la vigencia de su contrato -- de arrendamiento hasta por dos años.

Del artículo antes indicado, se desprende que para que -- opere este derecho, se deben reunir ciertos requisitos, los cuales se exponen en seguida:

a) El primer requisito consiste en la existencia de un -- contrato de arrendamiento de finca urbana destinada a la habitación y que se encuentre próximo a la expiración del término fijado para su duración, que como ya se indicó, el mismo artículo 2448-C del Código Civil señala como plazo mínimo de duración de este contrato, el de un año forzoso, lo cual obviamente no impide que el contrato pueda celebrarse por más tiempo. Es importante señalar que el deseo de prorrogar el contrato se manifieste antes del vencimiento del mismo, obedeciendo esto -- último a un orden lógico, ya que expresarlo con posterioridad al vencimiento del contrato operaría primero la tácita recon-- ducción, lo cual convertiría al contrato de término definido -- a indefinido y en este caso ya no operaría la prórroga, pues -- ésta sólo procede respecto a contratos de plazo fijo; otra --

importancia de manifestar este derecho antes del vencimiento - del contrato, sería porque no se puede prorrogar lo que ya no existe.

Al efecto anterior la Suprema Corte de Justicia de la Nación y los Tribunales Colegiados de Circuito han dictado las - siguientes Jurisprudencias:

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.-  
El derecho concedido al arrendatario para pe--  
dir que se prorrogue el arrendamiento por el -  
término de un año, debe ejercitarse cuando to-  
avía está en vigor el contrato, porque lo que  
no existe no puede prorrogarse".

Apéndice 1988, 2a. Parte, Salas, Vol. I. -  
Tesis 233, p. 425.

Apéndice 1985, 4ta. Parte, Salas, Tesis 65,  
p. 165.

Apéndice 1975, 4ta. Parte, Tercera Sala, Te-  
sis 88, p. 263.

Apéndice al tomo CXVIII (1954) Tesis 129,  
p. 290.

Apéndice al tomo XCVII (1948) Tesis 131, p.  
299.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.-  
Es imposible prorrogar un contrato de arrenda--  
miento que, por conclusión de su plazo de dura-  
ción, ha fenecido o ha dejado de estar en vi---  
gor; puede prorrogarse lo que es, no lo que ha  
dejado de ser.

Quinta Época: Tomo CXXIX, pág. 33. A.D. 3451/55,  
Maximo Calvillo y Amalia Rojas de Calvillo. Suce-  
siones. 5 votos.

Visible en "Tesis Relacionadas", Apéndice  
1988, 2da. Parte, Salas Vol. I. p. 427.

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE.-  
TIEMPO PARA SOLICITARLA, INTERPRETACION DEL AR-  
TICULO 2448-C DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO  
FEDERAL. De la interpretación que puede reali-  
zarse en este precepto legal, se desprende que  
el derecho que tiene el arrendatario para pedir

la prórroga del contrato respectivo, es a partir de que vaya a concluir el término que se pactó originalmente y no después de que éste se convierta en un contrato por tiempo indeterminado, por haber concluido el lapso original.

Amparo directo 1617/87. Laila Afione Manzur. 10 de septiembre de 1987. Unanimidad de votos.

Ponente: José Becerra Santiago. Secretario: Miguel Velez Martínez.

Informe 1987, 3era. Parte, 3er Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito, Ejecutoria 15, p. 211.

b) El siguiente requisito consiste en la voluntad del arrendatario manifestada en el sentido de pretender la prorrogación del contrato. Cabría aclarar que en el artículo que se comenta, no se señala la necesidad de manifestar esta voluntad al arrendador, ni siquiera nos señala o se interpreta que deba existir el consentimiento de este último, sin embargo como se apuntó en el requisito contenido en el inciso anterior, existe la necesidad de manifestar esa voluntad al arrendador antes de que fenesca el término del contrato, y evitar que opere primero la tácita reconducción.

Ahora bien, según el artículo 1803 del Código Civil, se puede manifestar la voluntad de dos maneras, expresa o tácita, siendo la más recomendable para este caso la expresa, particularmente la forma escrita, y además para mayor seguridad jurídica del arrendatario, deberá realizarse ante fedatario público, ya sea a través de notario público, mediante una fe de hechos (Artículo 82 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal), o bien promoviendo diligencias de jurisdicción voluntaria, a fin de obtener la fe judicial.

c) El tercer y último requisito que señala el artículo en cuestión consiste en que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de las rentas; dicho requisito sólo constriñe al arrendatario a encontrarse al corriente en el pago de sus rentas,

pero no que tenga que acreditarlo o justificarlo ante el arrendador o alguna autoridad, sin embargo para los fines señalados-- en el último párrafo del inciso anterior, resulta conveniente-- que en la jurisdicción voluntaria o notificación notarial que-- en su caso se realice, acredite el arrendatario encontrarse al-- corriente en el pago de sus rentas.

En la praxis jurídica y de acuerdo a diversas jurisprudencias y tesis precedentes, se ha unanizado el criterio de nuestro más alto tribunal, en el sentido de que la prórroga debe hacerse valer mediante demanda y ejercitando la vía ordinaria civil, situación con la que no estamos de acuerdo, pero nos reservamos el estudio de esta problemática para tratarlo posteriormente en el capítulo tercero del presente trabajo.

## CAPITULO SEGUNDO

### PROCEDIMIENTOS A TRAVES DE LOS CUALES SE RESUELVEN CONTROVERSIAS EN MATERIA ARRENDATICA.

1. Juicio sobre controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.
  - 1.1. Antecedentes;
  - 1.2. Breve exégesis del título décimo sexto bis del Código de Procedimientos Civiles.
2. Juicio ordinario civil.
3. Juicio ordinario mercantil.
4. Juicio especial de desahucio.
5. Jurisdicción voluntaria.
6. Tramitación administrativa ante la Procuraduría Federal del consumidor.

En el presente capítulo analizaremos brevemente, los diversos procedimientos a través de los cuales se resuelven en nuestra vida cotidiana los litigios surgidos en las relaciones contractuales arrendaticias, es decir no nos limitaremos sólo al estudio de los surgidos en arrendamientos de fincas urbanas -- destinadas a habitación, sino que abarcaremos todas las controversias surgidas en el arrendamiento en general y los procedimientos previstos por nuestra legislación para la solución de esta conflictiva social, ya que del conocimiento que se obtenga a este respecto, estaremos en posibilidades de criticar y analizar la problemática que existe en el ámbito procesal práctico, de la prórroga del contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, objeto de estudio del capítulo siguiente.

## 1. Juicio sobre controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

### 1.1. Antecedentes

Mediante el multicitado decreto de reformas y adiciones a diversas disposiciones legales relacionadas con el arrendamiento inmobiliario, publicado en el Diario Oficial de la Federación, el 7 de febrero de 1985, se adicionó al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el título décimo -- cuarto bis (ahora décimo sexto bis), destinado a regular el procedimiento a través del cual se desarrollarán los procesos que darán solución a los litigios surgidos en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación. Asimismo, como ya se había señalado anteriormente (supra p.28), se adicionó la Ley Orgánica de Justicia del Distrito Federal, cuyo objetivo principal, fue la creación de los juzgados del arrendamiento inmobiliario, cuya competencia quedó especificada en el artículo 60-D del mencionado ordenamiento jurídico, que dice: "Los jueces del arrendamiento inmobiliario conocerán de --

todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley!

En relación a estas adiciones señaló el maestro Arellano García: "La adición correspondiente al Código de Procedimientos Civiles de todo el Título décimo sexto bis, entrañó, principalmente, las siguientes modificaciones:

- Las nuevas disposiciones, sólo son aplicables a las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas;

- Para el ejercicio de las acciones que previene el nuevo título el arrendador deberá exhibir el contrato de arrendamiento necesariamente;

- Constituye un acto procesal obligatorio, previo al juicio, la instancia conciliatoria entre arrendador y arrendatario;

- La falta de asistencia del actor a la audiencia conciliatoria da lugar a que se tenga por desistido de la demanda;

- Se entenderán negados los hechos en el supuesto de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvención;

- Priva el principio de oralidad, como base del procedimiento, de manera que el juez estará en aptitud de dictar la sentencia, en la audiencia de pruebas y alegatos;

- Se sustrajo de la justicia de Paz la cuestión de arrendamiento inmobiliario, para reservar dicha competencia a los jueces de primera instancia del orden común!<sup>(1)</sup>

(1) ARELLANO GARCIA, Carlos. PROCEDIMIENTOS CIVILES ESPECIALES México, Porrúa, 1987, p. 379.

Estas reformas procesales, tuvieron como principal objetivo, completar la regulación adjetiva a las reformas sustantivas practicadas al Código Civil en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, sin embargo, por la premura y falta de técnica legislativa, se dejaron de razonar cuestiones trascendentales que a la postre traerían problemas prácticos en la expedita administración de la justicia.

Diversos estudiosos del derecho, externaron severas críticas a dichas reformas procesales, tal es el caso del maestro --- Héctor Molina González, quien después de realizar un análisis --- al capítulo cuarto bis del Código de Procedimientos Civiles --- (ahora décimo sexto bis), concluye diciendo que: "Por lo que -- respecta exclusivamente a la administración de justicia, las reformas y adiciones comentadas no constituyen un adelanto ni una innovación valiosa... En general la redacción de los nuevos artículos es pésima y la falta de técnica del contexto mismo de las reformas es notoria... EL decreto en cuestión sólo es un -- parche más al remendadísimo Código de Procedimientos Civiles y no pasará a la historia jurídica del país como una innovación -- valiosa".(2)

Por su parte los autores Rafael de Pina y Castillo Larrañaga, señalan: "Este nuevo juicio especial está regulado por los artículos 957 a 968 inclusive de dicho código, adicionados en virtud de la reforma antes referida, disposiciones que adolecen -- como casi todas las del mismo "paquete" legislativo -- de precipitación, demagogia y sobre todo una absoluta falta de técnica jurídica, que ratifican en éste como en otros muchísimos casos la ausencia de una asesoría profesional seria, adecuada."(3)

(2) MOLINA GONZALEZ, Héctor. REFORMAS PROCESALES DE ARRENDAMIENTO, REFORMA PROCESAL. ESTUDIOS EN MEMORIA DE NICETO ALCALA ZAMORA Y CATILLO. México, UNAM, 1987, pp. 54 y 55.

(3) PINA RAFAEL De. y CASTILLO LARRAÑAGA, José. INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL, México. Porrúa, 1988. p. 434.

Gracias a éstas y otras importantes críticas, el H. Congreso de la Unión, lanzó nuevos decretos, tendientes a perfeccionar dicho procedimiento; al respecto comenta el maestro Ovalle-Favela: " ... el título adicionado contenía graves defectos empezando por su número, por lo que tuvo que ser reformado sustancialmente por el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación del 14 de enero de 1987."<sup>(4)</sup> Esto es, casi dos años después se subsanaron aquellos defectos encontrados en dicho procedimiento, quedando por lo tanto como actualmente se encuentra regulado en el Código de Procedimientos Civiles.

#### 1.2. Breve exégesis del título décimo sexto bis del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El título décimo sexto bis del Código de Procedimientos Civiles, que comprende de los artículos 957 a 968, tiene por objeto regular el procedimiento mediante el cual se desarrollarán los procesos que darán solución a los litigios cuya conflictiva derive de las relaciones contractuales de arrendamiento de fincas urbanas de destino habitacional, a que se refiere el capítulo cuarto, del título sexto del Código Civil, excluyendo de esta regulación, aquéllas controversias cuya pretensión de una de las partes sea la desocupación del inmueble, motivada por la falta de pago de dos o más pensiones rentísticas, pues en tal caso, se desarrollará el proceso tendiente a solucionar este litigio, en los términos de lo dispuesto en el capítulo IV, del título séptimo, del mismo Código, bajo el epígrafe denominado "Juicio Especial de Desahucio"(artículo 957).

Antes de continuar con el presente análisis, es pertinente definir y establecer la relación y diferencias entre los términos procedimiento, juicio y proceso; el maestro Cipriano Gómez-Lara dice: "Es común que los significados de los vocablos, proceso y juicio se confundan, se tomen el uno por el otro y, que-

(4) OVALLE FAVELA, Jose. DERECHO PROCESAL CIVIL. México. Harla. 1987. p.398.

en algún sentido, se hagan equivalentes".<sup>(5)</sup> Explica que dicha equivalencia es más arraigada en los sistemas procesales de origen hispánico, ya que en el antiguo derecho español prevaleció el concepto de juicio con una equivalente a la que se le da hoy en día al proceso, incluso dice este mismo autor, que en el siglo pasado los códigos españoles no se llamaban procesales, o de procedimientos, sino leyes de enjuiciamiento.

Otra acepción de la palabra juicio, dice el maestro Gomez Lara<sup>(6)</sup>; es la que deriva de la división que hace la doctrina del proceso, es decir cuando se divide a éste, en instrucción y juicio; aquí el significado proviene de la lógica, disciplina que lo define como: "El acto de la mente por el cual se afirma o se niega una determinada relación entre dos conceptos".<sup>(7)</sup> Que en el campo jurídico, sería cuando el juzgador aplica la ley general al caso concreto.

Becerra Bautista<sup>(8)</sup>, identifica a la palabra juicio como sinónimo de proceso, pero además afirma que en materia civil, nunca se habla de proceso, sino de juicios, pero reconoce que la denominación proceso es más técnica.

Acertadamente, argumenta el maestro Ovalle Favela: "La palabra juicio, muy difundida en los ordenamientos procesales españoles y latinoamericanos, se emplea, entre otros, con dos significados: Como sinónimo de proceso y, más específicamente, como sinónimo del procedimiento a través del cual se desenvuelve todo un proceso; y como sinónimo de sentencia o de etapa resolutive del proceso".<sup>(9)</sup> En cuanto a la diferencia entre proceso y procedimiento, dice Eduardo Pallares: "No hay que identificar al

(5) GOMEZ LARA, Cipriano. DERECHO PROCESAL CIVIL. México. Trillas 1989. p.13

(6) IBIDEM. pág.14

(7) DEZZA S.I., Paolo. INTRODUCCION A LA FILOSOFIA. México, Porrúa. 1989. p.69.

(8) BECERRA BAUTISTA, José. EL PROCESO CIVIL EN MEXICO. México. Porrúa. 1980. p.48

(9) OVALLE FAVELA, José. Op cit. pág.37.

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 presentación y admisión de la demanda, y termina cuando concluyen por las diferentes causas que la ley admite. El procedimiento es el modo como se va desenvolviendo el proceso, los trámites a que está sujeto, la manera de subsanciarlo, que puede ser ordinaria, sumaria, sumarísima, breve o dilatoria, escrita o verbal, con una o varias instancias, con período de prueba o sin él, y así sucesivamente". (10)

Concluyendo en razón a este orden de ideas, podríamos decir que la palabra juicio, en su primer acepción, y debido a la costumbre, se le ha identificado como sinónimo de proceso asimismo-- nuestra legislación lo ha identificado como sinónimo de procedimiento; por lo que respecta al proceso y procedimiento, diremos que el primero es el conjunto de hechos y actos jurídicos, ordenados metodológicamente para la obtención de un fin determinado consistente en la solución de un litigio; en cambio el procedimiento "...se reduce a ser una coordinación de actos en marcha-- relacionados o ligados entre sí por la unidad del efecto jurídico final, que puede ser el de un proceso o el de una fase o--- fragmento suyo". (11) Es decir, todo proceso implica un procedimiento, pero no todo procedimiento implica un proceso; siendopues el procedimiento, metafóricamente hablando, el vehículo mediante el cual se transportará el proceso desde su inicio hasta su fin.

Volviendo a nuestro tema, y en relación al último párrafo del artículo 957, que señala que el juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga; al respecto señala el maestro Gómez Lara (12) que la frase que debió utilizarse sería la que en derecho proceda,-- pues interpretarlo como está escrito, atentaría contra el principio de imparcialidad del juzgador.

(10) PALLARES, Eduardo. DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL. México. Porrúa. 1979. p.635

(11) GOMEZ LARA, Cipriano. TEORIA GENERAL DEL PROCESO. México. UNAM. 1987. p.251

(12) GOMEZ LARA. DERECHO PROCESAL... p.20

"Demanda y Contestación".

El juicio se inicia presentando la demanda ante el juez -- del arrendamiento inmobiliario que en turno le corresponda, --- acompañando a la misma el contrato de arrendamiento, como documento base de la acción, "...debe decirse, base del derecho o de la pretensión que se reclame..."<sup>(13)</sup>, pensamos en razón a--- esta idea, que la redacción del artículo 958, contiene un equívoco, al mencionar: "Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este título...", pues aquel título décimo--sexto bis del Código de Procedimientos Civiles, no previene acciones, ya que ésta es única, y consiste en ejercitar al organo jurisdiccional "... para llevar a la pretensión hacia el proceso..."<sup>(14)</sup> Estas pretensiones derivan precisamente del contrato de arrendamiento celebrado entre los litigantes, así como por-- lo previsto en el capítulo IV del título sexto, y demás artículos aplicables del Código Civil.

La parte final del artículo que se comenta, exhime al promovente de la exhibición del contrato, al decir: "... en caso-- de haberse celebrado por escrito". Esto se encuentra en contradicción con lo dispuesto en el artículo 96 del mismo ordenamiento, y además con lo establecido en el artículo 2448-f del Código Civil, que establece la formalidad escrita, para los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación. Por lo tanto, ya no será necesario promover medios preparatorios a juicio, en caso de no haberse celebrado el contrato por escrito pues se podrá acreditar la relación contractual, dentro de la-- secuela procesal.

Una vez presentada la demanda producirá los siguientes -- efectos: a) interrumpirá la prescripción si no lo está por --- otros medios; b) señalará el principio de la instancia; c) de-

(13) MOLINA GONZALEZ Op. cit. p. 50

(14) GOMEZ LARA. Teoría General..., p. 20

terminará el valor de las prestaciones exigidas cuando no pueda referirse a otro tiempo (artículo 258 del Código de Procedimientos Civiles).

Admitida la demanda, con los documentos y copias requeridas, es decir con el contrato en su caso y copias de traslado, el juez ordenará la notificación del auto admisorio al demandado, y lo emplazará para que conteste la demanda dentro del término de cinco días (artículo 959), este acto procesal, al decir de Ovalle Favela<sup>(15)</sup>, constituye una de las formalidades esenciales del procedimiento a que alude el artículo 14 de nuestra Constitución, consistente en la garantía de audiencia, por lo cual deberá realizarse en los términos estrictamente previstos en los artículos 116 y 117, del Código Procesal.

El emplazamiento una vez realizado, produce los siguientes efectos: a) Prevenir el juicio en favor del juez que lo hace; -- b) sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó, siendo éste competente al tiempo de la notificación, -- aunque después deje de serlo por algún motivo legal; c) obligar al demandado a contestar ante el juez que lo emplazó, excepto -- que el demandado provoque la incompetencia; d) producir todas las consecuencias de la interpelación judicial, salvo que por otros medios ya lo esté; y e) originar el interés legal en las obligaciones pecunarias, sin causa de réditos, ya que en tal caso se estará a lo pactado (artículo 259 del Código de Procedimientos Civiles).

El demandado deberá formular su contestación bajo las formalidades que se aducen en el artículo 260 del Código citado, es decir conforme a los términos prevenidos para la demanda, artículo 255: "Toda contienda judicial principiará por demanda, en la cual se expresarán: 1. El tribunal ante el que se promueve; --

(15) OVALLE FAVELA, Op. cit. pág. 59

II. El nombre del actor y la casa que se 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, numerándolos y narrándolos suscintamente 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".

Dentro de este mismo acto procesal, el demandado deberá oponer o hacer valer sus excepciones, y su reconvencción en caso de asistirle ese derecho, so pena de precluir dichos derechos para hacerlos valer en otro momento procesal, salvo las excepciones supervenientes que la ley autoriza oponerlas posteriormente a esta etapa.

En caso de que el demandado oponga las excepciones de contienda, litispendencia o cosa juzgada, se le dará vista a la contraria, para que ofrezca las pruebas que considere pertinentes (artículo 960).

Como una protección más a los derechos de orden público e interés social, consagrados en favor del arrendatario, en caso de que éste no conteste la demanda, y como una excepción a la regla general (\*), se tendrá por contestada en sentido negativo; los efectos producidos por lo anterior, serán los concercientes a la carga de la prueba, que en tal caso, el actor deberá probar los hechos de su demanda, como actualización de las hipótesis normativas en las cuales funda su pretensión.

(\*) También en cuestiones de Derecho Familiar y cuando el emplazamiento se hubiere hechos por edictos, se tendrá por contestada la demanda en sentido negativo (artículo 271 del Cód. Proc. Civiles).

"Audiencia previa y de conciliación".

La audiencia previa y de conciliación, no tiene de previa más que el nombre, ya que se encuentra inmiscuida dentro del proceso, es decir cuando ya se ha conformado la litis. Resulta pertinente señalar que antes de la reforma del 14 de enero de 1987 (vid. supra p. 67), sí era una auténtica audiencia previa y de conciliación, ya que constituía un acto celebrado antes de la formalización de la litis, es decir antes de que el demandado contestara la demanda.

No obstante lo anterior dice el maestro Gómez Lara<sup>(16)</sup> -- que la audiencia previa tiene como antecedente a tres instituciones que en algunos sistemas procesales, pueden constituir verdaderas cuestiones preliminares, estos son: La audiencia preliminar, el proceso monitorio y el pre-trial anglosajón; pudiendo la primera de las mencionadas, reglamentarse dentro del proceso o como un trámite previo al proceso, teniendo tres principales finalidades a saber: 1. Procurar la conciliación; 2. Determinar la materia del litigio; y 3. Depurar los defectos e irregularidades procesales, con el objeto de evitar que avancen indebidamente. El proceso monitorio, indica el citado autor, que también coincide con estas intenciones ordenadoras y saneadoras del proceso, pero que además podría conducir a una solución anticipada y rápida del problema, siempre y cuando se cumplan determinadas condiciones, evitando así un proceso inútil; finalmente, señala el autor en cita, el pre-trial anglosajón, constituye una institución en los tribunales de países de habla inglesa, esta figura también tiene como finalidad afinar y enfocar debidamente la materia del proceso, con un amplísimo campo de negociación entre los abogados y las partes, que pueden llegar a solucionar el conflicto o por lo menos delimitar la materia de la controversia.

(16) GOMEZ LARA. Derecho Procesal..., pág. 264

Respecto a su procedimiento, señala el artículo 961, que una vez contestada la demanda, y, en su caso la reconvencción, el juez señalará la fecha y hora para la celebración de la audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes, cuyas actividades a realizar se resumen en los siguientes puntos:

A. Examen de las cuestiones relativas a la legitimación procesal;

B. Procurar la conciliación;

C. En caso de no lograrse la amigable composición entre las partes, o no concurriesen a la audiencia, el juzgador continuará con el desarrollo de la audiencia, procediendo a depurar el juicio, examinando las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada resolviéndolas de inmediato, en virtud de que en el Código de Procedimientos Civiles vigente, ya no se regulan excepciones de previo y especial pronunciamiento.

Dichas actividades enunciadas anteriormente, deberán estar presenciadas, por el juez, secretario de acuerdos, y el conciliador adscrito al juzgado (artículo 60-F de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal), quien únicamente desarrollará la actividad indicada en el inciso B, es decir procurará la amigable composición de las partes en conflicto, escuchando las pretensiones y proponiéndoles alternativas de solución del litigio, en caso de no lograrse, se celebrará un convenio, que tendrá carácter de transacción judicial, figura auto-compositiva bilateral, según la teoría del maestro Alcalá Zamora, y tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose por terminado el juicio.

En la práctica jurídica, en la mayoría de los casos, el conciliador, es quien desempeña todas las actividades pres-

critas en dicha audiencia, bajo la supervisión del juez, quien en muchas ocasiones se limita a aprobar y firmar el convenio o acta respectiva.

En caso de que una de las partes o ambas, no concurra a esta audiencia sin causa justificada, el juez aplicará una medida de apremio, consistente en una multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 del Código de Procedimientos Civiles.

#### "Audiencia de pruebas, alegatos y sentencia"

A pesar de que las últimas reformas a que aludimos anteriormente (vid. supra p.69) tuvieron por objeto subsanar algunos errores en el procedimiento contenido en el título décimo sexto bis del Código de Procedimientos Civiles, dicho objeto no se logró del todo, pues el artículo 964, se conservó intacto, encontrándose se actualmente en contradicción con lo dispuesto en la parte final del artículo 963, que a la letra dice: "Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil." Sin embargo el artículo 964 en su fracción primera señala: "En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes: I. El juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos." Entendiéndose con esto, que dentro de la audiencia se decidirá sobre la admisión de pruebas, situación que resulta ilógica, pues ¿Que pasaría con las pruebas que requieran prepararse?

Afortunadamente en la práctica jurídica, el procedimiento probatorio en este juicio, se desarrolla de conformidad con las reglas aplicables al juicio ordinario civil.

Respecto a la misma observación, señala el maestro Ovalle-Favela: "Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se siguen las reglas establecidas para el juicio or-

dinario civil (artículo 963). Sin embargo, el artículo 964 regula una audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, en la que supuestamente se deben admitir las pruebas, lo cual es un contrasentido, ya que para poder practicar los medios de prueba, es necesario que éstos hayan sido previamente admitidos y preparados. Por esta razón, sería más conveniente aplicar las reglas del juicio ordinario civil, que la contenida en el artículo 964, fracción I, del CPCDF. (17)

Volviendo a nuestro tema, y de acuerdo a lo establecido en el artículo 964, el contenido de la audiencia en cuestión es el siguiente: I. El juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos (hay que tomar en cuenta respecto a esta fracción, el comentario contenido en los párrafos anteriores); II. Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el juez determine, atento su estado de preparación; III. Se oirán alegatos de ambas partes; IV. El juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia.

Como es de observarse, en esta audiencia privan principalmente los principios de economía procesal y el de oralidad; ya que existe una concentración de actividades procesales en una sola audiencia, pudiendo el juzgador desahogar medios probatorios, oír alegatos, y hasta dictar sentencia definitiva, con notable celeridad, es decir acortando los plazos o términos procesales; asimismo y de conformidad con lo prescrito en el artículo 299 del propio código citado y la manifestación de alegatos verbales, rige el principio de oralidad.

Ahora bien, toda vez que el contenido de esta audiencia comprende diversos actos procesales, comenzaremos por analizar primeramente el periodo probatorio, no sin antes indicar que este periodo constituye el punto medular de todo proceso, pues es

(17) OVALLE FAVELA. Op.cit. p.398.

el acto mediante el cual el juzgador buscará el esclarecimiento de la verdad. "La prueba como procedimiento tiende a proporcionar al juzgador el conocimiento de la verdad acerca de lo que se le ha planteado."<sup>(18)</sup> Alcalá Zamora, citado en la obra de Ovalle Favela, dice que la prueba en sentido estricto es: "...la obtención del cercioramiento del juzgador acerca de los hechos--- discutidos y discutibles, cuyo esclarecimiento resulte necesario para la resolución del conflicto sometido a proceso."<sup>(19)</sup> En sentido amplio señala el maestro Ovalle que: "...la prueba comprende todas las actividades procesales que se realizan a fin de obtener dicho cercioramiento, independientemente de que éste se obtenga o no."<sup>(20)</sup> Por su parte, indica el maestro Briseño Sierra, -- que la prueba es una especie del género confirmación y que "El plazo "probatorio" es el que se da al que quiere acreditar su derecho, o el que se concede al actor y al reo para "probar" su intención y sus excepciones después de contestado el pleito."<sup>(21)</sup>

El procedimiento probatorio comprende cuatro etapas a saber: a). Ofrecimiento de medios de prueba; b). Admisión de medios de prueba; c). Preparación de medios de prueba; y d) Desahogo de medios de prueba.

a). La primera etapa se inicia cuando una vez concluida la audiencia previa y de conciliación el juez, en el mismo auto que la da por concluida, manda recibir o abrir el juicio a prueba, -- construyendo a las partes para que ofrezcan sus medios probatorios dentro del plazo de diez días (artículo 936).

El ofrecimiento de pruebas es el acto procesal, mediante el cual las partes en conflicto, proponen los medios de prueba que-

(18) GOMEZ LARA. DERECHO PROCESAL... ,pág.70.

(19) OVALLE FAVELA Op.cit. pág. 101.

(20) Ibidem.

(21) BRISEÑO SIERRA, Humberto. EL JUICIO ORDINARIO CIVIL. México. Trillas. 1986. 258.

consideren pertinentes, a fin de acreditar los hechos vertidos en sus respectivos escritos, como actualización de las hipótesis normativas en las cuales fundan sus pretensiones. Ahora --- bien, "Los medios de prueba son los instrumentos con los cuales se pretende lograr el cercioramiento del juzgador sobre los hechos objeto de prueba..."<sup>(22)</sup> Estos medios de prueba pueden ser reales o personales, consistiendo los primeros en cosas, tales como documentos, fotografías etc., y los segundos, aquellos que derivan de la conducta humana, como la confesión, el testimonio, dictamen pericial etc.

En el juicio que se analiza y siguiendo las reglas aplicables al juicio ordinario civil, podrán aportarse, en su caso, --- como medios de prueba de conformidad con el capítulo IV del título sexto del Código de Procedimientos Civiles: la confesión --- los documentos públicos y privados, los dictámenes periciales, la inspección judicial, los testimonios, las fotografías, co--- pias fotostáticas registros dactiloscópicos, fonográficos, las --- presunciones y demás elementos que produzcan convicción en el --- ánimo del juzgador.

Hay que tomar en consideración que la ley de la materia, --- señala ciertas formalidades para el ofrecimiento de algunas --- pruebas, y que de no cumplirse con esas condiciones, puede el --- juez desecharlas o no admitirla favorablemente al oferente --- (artículos 291, 293, 297 y demás relativos del Código de Procedimientos Civiles).

Dice Pérez Palma<sup>(23)</sup> que el desechamiento de pruebas por --- no haberse relacionado con los puntos controvertidos, tiene por objeto evitar el ofrecimiento y desahogo de pruebas innecesarias o inútiles, que no hacen sino complicar y alargar el procedimiento.

(22) OVALLE FAVELA. Op. cit. p. 120

(23) PEREZ PALMA, Rafael. GUIA DE DERECHO PROCESAL. México. Cardenas. 1988 p. 402.

b) Dentro de los ocho días siguientes al de la conclusión del período de ofrecimiento de pruebas, el juzgador dictará una resolución, en la que decidirá sobre la admisión de pruebas, o los medios de prueba que se admiten sobre cada hecho, pudiendo limitar el número de testigos prudencialmente, no admitiendo pruebas contra derecho, moral o sobre hechos que no han sido controvertidos por las partes, hechos imposibles o notoriamente inverosímiles; cabe también agregar que en este auto desechará aquellos medios de prueba en los cuales el oferente no respetó la formalidad establecida para su ofrecimiento (artículo 964 en relación con el 298).

"Al admitir las pruebas, el Juez debe considerar su pertinencia, es decir, su relación con el objeto de prueba -los hechos discutidos y discutibles-; y su idoneidad, o sea su aptitud para probar esos hechos."(24)

c) En este mismo auto que se denomina, auto admisorio de pruebas, el juez citará a las partes para la celebración de la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, para que tenga verificativo el desahogo de los medios probatorios aportados por las partes (artículo 964 fracción II) y ordenará la preparación de las pruebas que por su propia naturaleza lo requieran (artículo 385), como por ejemplo citar a los absolventes, en caso de haberse ofrecido la prueba confesional, citar testigos, peritos, enviar exhortos, oficios etc.

En la práctica jurídica, el juez no dicta el auto admisorio de pruebas oficiosamente, sino que debe mediar petición de parte, dice Pérez Palma que: "... los jueces están incapacitados para dictar dicho auto oficiosamente, pues el viejo sistema de archivo que prevalece, impide conocer, con la debida oportunidad, cuáles son aquellos asuntos en los que ha conclui

(24) OVALLE FAVELA. Op. cit. pág. 111.

do el término del ofrecimiento de pruebas. Consiguientemente, - son los interesados quienes generalmente acuden al juzgado a hacer la gestión ya sea verbal o escrita."(25)

Ahora bien siguiendo las reglas del juicio ordinario civil, la audiencia deberá celebrarse dentro de los treinta días siguientes a la admisión (artículo 299), a excepción del desahogo de aquellas probanzas que se encuadren dentro de las hipótesis previstas en el artículo 300 del Código Procesal, que en tal caso, tendrán mas tiempo para prepararse y desahogarse.

d) Constituido el tribunal en audiencia pública el día y - hora señalados, se recibirán o desahogarán, las pruebas que hasta ese momento se encuentren preparadas, dejándose a salvo el derecho para designar nuevo día y hora para las pendientes, serán llamados por el secretario, los litigantes, peritos, testigos y demás personas que por disposición de la ley deban intervenir en el juicio, determinándose quienes deben permanecer en el local del juzgado y quienes fuera de él, para ser introducidos en su oportunidad. La audiencia se celebrará concurran o no las partes y estén o no presentes los testigos, peritos o abogados (artículo 387).

Una vez concluida la recepción de las prueba y no habiendo pendientes por desahogar, se oirán los alegatos de ambas partes (artículo 964 fracción III), los cuales dice el maestro Gómez Lara que "... podemos entenderlos como la exposición de razonamientos de las partes que proponen al tribunal a fin de determinar el sentido de las inferencias o deducciones que cabe obtener atendiendo a todo el material informativo que se le ha proporcionado desde el acto inicial del proceso hasta el precedente o inmediato anterior a los alegatos. Los alegatos de cada una de las partes tratarán de argumentar las justificación de cada una de sus respectivas posiciones y la solidez de las -

argumentaciones jurídicas y de la fuerza probatoria de los medios de prueba ofrecidos." (26)

Por último, el juez en esta audiencia, podrá dictar la sentencia definitiva, haciéndolo de manera breve y concisa, o a más tardar la dictará dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la misma (artículo 964 fracción IV); en la práctica-jurídica, resulta casi imposible que el juzgador pueda en tan- agobiante audiencia, dictar la sentencia definitiva. Por otra- parte, la apelación ordinaria que se interponga contra esta sen- tencia, será siempre admitida en ambos efectos, es decir en el- efecto suspensivo, no así las demas resoluciones procesales dig- tadas en este juicio, que serán admitidas en un solo efecto, o- sea el efecto ejecutivo (artículo 966). Al respecto dice el --- Maestro Arellano García (27) que de acuerdo al contenido de este artículo, no existe en materia arrendaticia el recurso de revo- cación.

El artículo 965, establece que ningún incidente suspenderá el procedimiento, es decir ni aún el fundado en la nulidad de- actuaciones por falta de emplazamiento (artículo 78), lo suspen- derá. La segunda parte del artículo en comentario, carece de --- precisión, el cual debería decir: Se substanciarán en los térmi- nos del artículo 88 de este código, y en caso de ofrecerse prue- ba, se resolverá en la audiencia incidental; ya que sólo hay- audiencia si se ofrece prueba.

Para terminar este tema, sólo nos resta decir, que el artí- culo 967, resulta incompatible con lo previsto en el artículo-- 968, pues este último dispone que "En todo lo no previsto regi- rán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civi- les..." lo cual hace innecesaria la existencia de aquél artículo.

(26) GOMEZ LARA. DERECHO PROCESAL..., Opt.cit. pág. 123.

(27) ARELLANO GARCIA. Opt.cit. pág. 398.

## 2. Juicio ordinario civil.

Dice el maestro Briseño Sierra, que en los juicios ordinarios "... el dato prevaleciente es la normalidad. Al juicio ordinario van los litigios comunes, con un procedimiento lo suficientemente amplio para permitir la completa defensa de los intereses de las partes. Se trata, naturalmente, de un proceso-- que debe terminar con sentencia... es calificable de proceso-- tipo y permite identificar las directrices legales, de manera-- que cabe apreciar si un código sigue el procedimiento escrito, el oral, el de audiencias, la tesis crítica, del debate abierto o del cerrado, con intervención amplia o restringida de terceros etc."(28) Becerra Bautista contempla al juicio ordinario como "... el juicio típico al que se reducen todas las contiendas que no tienen señalado un procedimiento especial."(29)

Con base en las anteriores ideas, deducimos que el juicio-- ordinario civil sufre la consecuencia de la aplicación de aquel principio que dice que la norma especial deroga la general, y en tanto que el Código de Procedimientos Civiles, por lo que-- se refiere a la materia arrendaticia sólo contempla dos juicios-- especiales, el de desahucio y el de controversias en materia-- de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación,--- las demás controversias arrendaticias que no se encuadren dentro de las hipótesis previstas para estos juicios especiales,-- deberán tramitarse por la vía ordinaria.

Ahora bien mediante el juicio ordinario civil, se desarrollarán los procesos cuya conflictiva derive tanto del arrendamiento de bienes muebles como de inmuebles (excepto los destinados a habitación), de los primeros cuya regulación sustantiva se encuentra comprendida en el capítulo sexto, título sexto,-- del libro cuarto del Código Civil, serán competentes para cono

(28) BRISEÑO SIERRA. Op. cit. pág. 23.

(29) BECERRA BAUTISTA. Op. cit. pág.

cer del negocio los jueces de lo civil, de conformidad con lo previsto en las fracciones III y VI del artículo 54 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, (pero cuando la cuantía de lo reclamado sea inferior a ciento ochenta y dos veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, será competente el juez de paz), en tanto que tratándose de arrendamiento inmobiliario, serán competentes para conocer del asunto, los jueces del arrendamiento inmobiliario, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 60-D, del mismo ordenamiento citado, que en su parte conducente expresa: "Los jueces del Arrendamiento Inmobiliario conocerán de todas las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a... comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley".(\*)

Este juicio se encuentra regulado por lo dispuesto en el título sexto del Código de Procedimientos Civiles y obviamente por las disposiciones generales del propio código, y procede cuando el actor presenta su demanda ante el juez correspondiente reuniendo para ello los requisitos señalados en el artículo 255, y acompañando los documentos necesarios, como lo son, los fundatorios del derecho y las copias de traslado; cumplido lo anterior, el juez dictará un auto admitiendo la demanda y ordenará notificar y emplazar al demandado para que la conteste -- dentro del plazo de nueve días (artículo 256).

El demandado deberá formular su contestación en los términos establecidos para la demanda (artículo 260), en ese mismo acto deberá hacer valer las excepciones y propondrá la reconvencción en caso de asistirle tal derecho, emplazando consecuentemente el juez al actor en el principal, para que la conteste -- dentro del plazo de seis días.

(\*) Al citar este artículo omitimos transcribir la parte relativa del mismo que se refiere a las fincas urbanas destinadas a habitación, puesto que el objeto de la cita fue justificar la competencia de dichos jueces en otras clases de arrendamiento.

Una vez contestada la demanda y en su caso la reconvención, el juez dictará un auto en el cual señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de la audiencia previa y de conciliación, que deberá celebrarse dentro del término de diez días, -- dando vista a la parte que corresponda respecto de las excepciones opuestas en su contra, para que manifieste lo que a derecho corresponda dentro del término de tres días; en este mismo auto el juez abrirá el juicio a prueba, a diferencia de lo que sucede en el juicio sobre controversias del arrendamiento de fincas urbanas, en donde el juez manda recibir el pleito a prueba una vez concluida la audiencia previa y de conciliación.

Realmente el código no nos precisa, en que momento el juez debe abrir el juicio a prueba, pues el artículo 277 dice: "El juez mandará recibir el pleito a prueba en el caso de que los litigantes lo hayan solicitado, o de que él la estime necesaria." y el artículo 290 expresa: "El periodo de ofrecimiento de pruebas es de diez días, que empezará a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba." Pero no se nos indica cuando es el momento oportuno si antes o después de celebrada la audiencia previa y de conciliación; sin embargo los juzgadores para resolver esta laguna, aplican por costumbre el contenido de la anterior redacción del artículo 290, que decía: "El periodo de ofrecimiento de pruebas es de diez días fatales, que empezará a contarse desde la notificación del auto que tuvo por contestada la demanda o por contestada la reconvención en su caso." (\*)

Pués bien, como ya se indicó, el periodo de ofrecimiento de pruebas es de diez días, y una vez concluido éste, al siguiente día dictará el juez una resolución en la que determinará las pruebas que admite y las que deja de recibir, ordenando la

(\*) Este artículo fue reformado por decreto del H. Congreso de la Unión, publicado en el Diario Oficial el día 14 de Enero de 1987.

preparación de aquellas que lo ameriten, señalando día y hora para la celebración de la audiencia que tendrá por objeto el desahogo de las probanzas ofrecidas. Esta audiencia deberá celebrarse dentro de los treinta días siguientes a la conclusión del período de admisión, por lo que en total la fase probatoria en este juicio consta de cuarenta días (artículo 298 y 299).

Concluido el desahogo de todos los medios de prueba admitidos por el juzgador, éste permitirá a los litigantes que expresen sus alegatos en forma verbal, por un término no mayor a quince minutos por cada uno, primero al actor y luego al demandado, y podrán formular sus conclusiones por escrito (artículos 393 y 394).

Al respecto anterior dice el maestro Gómez Lara: "Desgraciadamente esta disposición es letra muerta; la razón es que estos alegatos orales, nadie los produce en la realidad y en la práctica de nuestros tribunales. Esto provoca una mentira procesal muy socorrida que se consigna en las actas. Después de la preguntatrilada y rutinaria que los secretarios están cansados de hacer, de si se va alegar, sabiendo de antemano la respuesta, los abogados contestan siempre negativamente y entonces se escribe que:-- "cada una de las partes alegó lo que a sus derechos convino", sin que en rigor se hubiera alegado nada". (30) En relación a las conclusiones expresa este mismo autor (31) que elaborarlas por escrito en la misma audiencia no resulta lógico.

La sentencia definitiva deberá dictarse dentro del plazo de quince días contados a partir de la citación para sentencia, excepto cuando hubiere necesidad de que el tribunal examine documentos voluminosos ya que en tal caso, dispondrá de un término adicional de ocho días (artículo 87); dicha citación para senten-

(30) GOMEZ LARA. DERECHO PROCESAL..., pág.123

(31) Ibidem.

cía la realizará el juez en el mismo auto que dé por concluida la audiencia de pruebas y alegatos, El maestro Ovalle Favela<sup>(32)</sup> dice que la citación para sentencia produce las siguientes consecuencias: 1. Dar por terminada la actividad procesal de las partes; 2. Impedir la recusación, salvo el caso de cambio del titular del juzgado; 3. Impedir la posibilidad de la caducidad de la instancia; 4. Obligar al juez a pronunciar la sentencia definitiva en el plazo de quince días.

### 3. Juicio ordinario mercantil.

En virtud de que el presente capítulo tiene por objeto analizar los procedimientos a través de los cuales se resuelven controversias en materia arrendaticia, y habiendo tratado en el capítulo anterior el tema del arrendamiento mercantil (vid. supra p. 15), no podríamos dejar de estudiar el tema concerniente a su procedimiento, situación que analizamos en los siguientes párrafos:

Dice el maestro Zamora Pierce que: "El juicio ordinario, en primera instancia, se divide en cuatro periodos: a). Fijación de la litis, b). Pruebas, c) Alegatos y, d). Sentencia"<sup>(33)</sup> Se encuentra regulado su procedimiento por el título segundo del libro quinto del Código de Comercio, y le serán aplicables supletoriamente en el Distrito Federal, las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles (artículo 1054 del primer ordenamiento de los citados).

#### "Fijación de la litis"

Siendo el Código de Comercio una ley de aplicación federal, corresponde la competencia para conocer de los juicios previstos en dicha ley, a un juez federal, o sea a un Juzgado de Distrito; no obstante lo anterior, puede surgir en estos casos la figura--

(32) OVALLE FAVELA. Op.cit. pág. 155.

(33) ZAMORA PIERCE, Jesús. DERECHO PROCESAL MERCANTIL. México. Cárdenas. 1986. p. 117.

jurídica denominada por la doctrina prórroga de competencia, con templada en el artículo 104 Constitucional, que dice: "Corresponde a los tribunales de la Federación conocer: I. De todas las controversias del orden civil o criminal que se susciten sobre el cumplimiento y aplicación de leyes federales... Cuando dichas controversias sólo afecten intereses particulares, podrán conocer también de ellas, a elección del autor, los jueces y tribunales del orden común de los Estados y del Distrito Federal".

En el Distrito Federal, no existen aún los juzgados especializados en materia mercantil, por lo que las demandas en dicha materia tendrán que presentarse ante los juzgados civiles, en tanto que sólo restará decidir en éstos la competencia que por turno les corresponda (artículo 65 del Código de Procedimientos Civiles).

El Código de Comercio es omiso respecto al contenido y forma que deben revestir los escritos de demanda y contestación, por lo que éstos deberán formularse de conformidad con lo dispuesto en los artículos 255, 260 y 266 del Código de Procedimientos Civiles.

Una vez presentada la demanda reuniendo la documentación necesaria, como son los documentos fundatorios del derecho o la pretensión, los que acrediten la personalidad en su caso y las copias de traslado, el juez dictará una resolución en la cual decidirá sobre la admisión de la misma, y en caso de que así sea en dicho auto se ordenará emplazar al demandado, para que conteste dentro del plazo de nueve días, contados a partir del día siguiente a la notificación (artículo 1378).

Para los efectos producidos por la presentación de la demanda y el emplazamiento, se estará a lo dispuesto por el Código de Procedimientos Civiles, asimismo deberán observarse las formalidades establecidas por los artículos 116 y 117 del mismo ordenamiento citado para llevar a cabo la notificación y el emplazamiento.

Al formular el demandado su contestación, deberá en ese mismo acto oponer las excepciones que considere pertinentes, asimismo deberá formular su reconvención en caso de asistirle tal derecho, so pena de precluir tales derechos, para el caso de pretender hacerlos valer en otra etapa procesal (artículo 1379 y 1380).

#### " Prueba "

A diferencia de los juicios civiles analizados anteriormente, en este juicio no existe audiencia de conciliación, por lo que una vez cerrada o fijada la litis, el juicio se abrirá a prueba, lo anterior sucede cuando el juzgador dicta un auto en el cual tiene por contestada la demanda o en su caso la reconvención, y si a su criterio el juicio exigiere prueba, haciendo uso de la facultad discrecional que le concede el artículo 1383, fijará a las partes el término que crea suficiente para la rendición de las pruebas, y que no podrá exceder dicho término de cuarenta días.

Dentro de dicho término probatorio, que insistimos puede ser menor a los cuarenta días, se desarrollarán todas las etapas del periodo probatorio, es decir el ofrecimiento, la admisión, preparación y desahogo de los medios probatorios ofrecidos por las partes; sin embargo, como en muchos otros errores legislativos, se olvidó fijar en el Código plazos dentro de los cuales habrá de llevarse a cabo cada una de las etapas del periodo probatorio. Esto ha motivado la creación de diversas tesis de jurisprudencia y precedentes, ya que ha ocasionado problemas en la práctica jurídica la incertidumbre que experimentan los juzgadores y los litigantes para saber los momentos oportunos en los que hayan de desarrollarse las etapas probatorias. " Esta problemática sólo podrá resolverse mediante la creación, por vía legislativa, de un término de ofrecimien-

to de pruebas. (34)

El término probatorio es ordinario y extraordinario o ultramarino, el primero se concede para producir probanzas dentro de las entidades federativas en que el litigio se sigue; el segundo es el que se otorga para que se reciban pruebas fuera de la entidad federativa en que el asunto se litiga (artículo 1206), a su vez el término ordinario es susceptible de prórroga, de conformidad con lo que establece el artículo 1384.

Concluido el término probatorio, el juez mandará hacer la publicación de probanzas (artículo 1385), este acto procesal bastante arcaico, que incluso en la Curia Filipica Mexicana su autor dijo: " Sirve la publicación para que los litigantes puedan ver recíprocamente todo lo que han justificado con testigos, instrumentos y demás medios legales de que se han valido; y en vista de ellos aleguen lo conducente a su defensa, si quieren." (35) El maestro Tellez Ulloa precisa que: "La publicación de probanzas es la unión de los cuadernos de prueba de la actora y demandada, a los autos del juicio principal. Del concepto se infiere que las pruebas se tramitan en cuadernos separados de los autos del juicio principal." (36) En relación a su objeto indica este mismo autor que consiste en lo siguiente: " 1.- Que se instruya a las partes si han probado su acción o excepción. 2.- Tachar a los testigos o alegar la falsedad de documentos presentados hasta entonces. 3.- Que se entreguen materialmente los autos a las partes para producir sus alegatos." (37)

Por su parte el maestro Zamora Pierce dice que la publicación de probanzas no es de aquellas formalidades esenciales --

(34) ZAMORA PIERCE. Op. cit. pág. 121

(35) RODRIGUEZ DE SAN MIGUEL, Juan. CURIA FILIPICA MEXICANA. México, UNAM 1978. p. 264.

(36) TELLEZ ULLOA, Marco Antonio. EL ENJUICIAMIENTO MERCANTIL - MEXICANO. Guadalajara, Jal. Ed. Jorge Carrillo Ibarra. 1973. pag. 302.

(37) Ibidem.

del procedimiento mencionadas por el artículo 14 constitucional. "Su omisión a nadie perjudica. Su sobrevivencia es un impedimento para el rápido trámite de los juicios mercantiles". (38)

En el mismo auto en que se realiza la publicación de probanzas, el juez ordenará poner a la vista de los litigantes los autos originales del juicio por el término de diez días a cada uno, comenzando por el actor y posteriormente con el demandado, para que formulen sus alegatos por escrito (artículo 1388).

Por último, recibidos los escritos antes indicados, el juez citará a las partes para oír sentencia definitiva, que deberá dictar dentro de los quince días siguientes al de la fecha de citación.

#### 4. Juicio especial de desahucio.

Toca ahora el estudio al juicio especial de desahucio, procedimiento que se excluyó de las reformas realizadas al Código de Procedimientos Civiles, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985; antes de entrar al análisis de este procedimiento es pertinente conocer el significado de la palabra desahucio, según el Diccionario de la Lengua Española de la Real Academia Española<sup>(39)</sup> desahucio es la "Acción y efecto de desahuciar, despedir un inquilino"; desahuciar, en una de sus acepciones es: "Despedir al inquilino o arrendatario por que ha cumplido su arrendamiento o por otra razón .

El maestro Medina Lima, conceptúa al desahucio diciendo que esta palabra dimana : "Del verbo desahuciar, quitar las esperanzas. Proviene del latín fiducia que significa confianza, seguridad, creencia; por tanto, el proceso de desahucio lo promueve el arrendador de un inmueble que ha perdido la confianza en su ---

(38) ZAMORA PIERCE, *Op. cit.* pág. 129.

(39) DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA. DE LA REAL ACADEMIA ESPAÑOLA. *Op. cit.* p. 459

arrendatario y decide expulsarlo, despedirlo del mismo." (40)

Respecto al objeto o finalidad de este juicio, expresa el ilustre procesalista Alcalá Zamora<sup>(41)</sup> que el propósito del -- desahucio o desalojo como se le llama en Argentina y Uruguay, consiste en la desocupación del inmueble y no en el cobro de -- rentas vencidas; sin embargo en virtud de las disposiciones le -- gales que lo rigen, se consigue en la mayoría de los casos el segundo resultado y no el primero, es decir culmina con el pago de las rentas vencidas, ya que la ley otorga la posibilidad al arrendatario de liberarse del lanzamiento realizando el pa -- go.

Resulta muy interesante la cuestión planteada en el párra -- fo inmediato anterior, ya que es bastante criticable hecho de que el juicio tenga por objeto la desocupación del inmueble arrendado, principal pretensión del arrendador, y que por otra pa -- te el arrendatario pueda dar por terminado el proceimiento satisfi -- ciendo un objeto diferente al antes indicado, es decir efectuando el pago de las rentas reclamadas. Sin embargo, si el arrendador -- hubiera demandado el pago de las rentas y la desocupación, el juez lo hubiera prevenido diciéndole que el objeto del juicio no es -- el pago de las rentas sino la desocupación del inmueble.

En cuanto a su procedimiento, se encuentra regulado por el capítulo IV del Código de Procedimientos Civiles, al que divi -- diremos para su estudio en los siguientes apartados:

"Demanda, requerimiento y emplazamiento"

La demanda de desocupación deberá fundarse en la falta de pago de dos o más pensiones rentísticas, debiéndose acompañar a la misma el contrato escrito de arrendamiento cuando ello --

(40) MEDINA LIZA, Ignacio. DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO. Instituto de In -- vestigaciones Jurídicas. México UNAM. Porrúa. 1989. p. 1070.

(41) ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, N. DERECHO PROCESAL MEXICANO. México. Porrúa 1977. T.II.p. 210

fuere necesario para la validez del acto conforme al Código Civil, es decir este ordenamiento en su artículo 1795 fracción IV interpretado a contrario sensu, diría que el consentimiento se debe manifestar en la forma que la ley lo establezca, y la misma estipula como formalidad para el contrato de arrendamiento, la forma escrita cuando el monto de la renta convenida pase de cien pesos (artículo 2406 del Código Civil), en tanto que para el arrendamiento de fincas rústicas deberá otorgarse también -- por escrito, y además elevarse a escritura pública cuando el monto de la renta pactada exceda de cinco mil pesos (artículo 2407 del mismo ordenamiento supraindicado). Asimismo tratándose del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, deberá otorgarse el contrato por escrito (artículo 2448-f del mismo ordenamiento).

Señala la segunda parte del artículo 489 del título que se analiza: " 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 cualquier otro bastante -- como medio probatorio del juicio." En el primer supuesto, en caso de no ser necesario el contrato escrito, se refiere sólo a aquellos contratos cuya renta pactada fué menor a cien pesos, el -- segundo supuesto es un poco impreciso, pues el contrato de --- arrendamiento es de tracto sucesivo y no podríamos esperar a -- que éste se cumpla para poder demandar el desahucio; sin embargo pensamos que dicho supuesto se refiere a que se podrá acreditar por diversos medios probatorios, la existencia del consentimiento que respecto al objeto del contrato perfeccionaron arrendador y arrendatario, y que sólo faltó externarlo por escrito.

Una vez cumplido lo anterior, deberá presentarse la demanda con el contrato o la justificación correspondiente ante el -- juez del arrendamiento inmobiliario, ya que este juicio es pro-

cedente sólo en las controversias que surjan en el arrendamiento de bienes inmuebles, y no así en los arrendamientos de bienes muebles, por lo tanto la competencia para el conocimiento de los mismos, le corresponde única y exclusivamente a los juzgados del arrendamiento inmobiliario.

Una vez presentada la demanda, el juez dictará un auto por medio del cual decidirá respecto a la admisión de la misma, que de ser procedente y reunir los requisitos de ley, ordenará se requiera al demandado por conducto del actuario que designe la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores, para que en el acto de la diligencia acredite con el recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de las rentas, y en caso de no haberlo se le prevenga para que desocupe el inmueble dentro del plazo de treinta días si es casa habitación, de cuarenta si es finca destinada al comercio, y de noventa si fuere finca rústica, apercibiéndolo de lanzamiento a su costa para el caso que no la desocupe voluntariamente. En este mismo acto a voluntad del arrendador se podrán embargar bienes suficientes que garanticen las pensiones rentísticas reclamadas, aunque también si lo prefiere el arrendador, podrá llevar a cabo el embargo en la diligencia de lanzamiento, (artículos 490 y 498).

Existen diversos supuestos a través de los cuales se podrá dar por terminado el juicio de lanzamiento, éstos son los siguientes: a) Si en el acto de la diligencia justifica el arrendatario con los recibos correspondientes estar al corriente en el pago de las rentas; b) Si acredita en la misma diligencia o posteriormente a ella, haber consignado el pago de las mismas ante la Oficina Central de Consignaciones del Tribunal Superior de Justicia, debiendo exhibir su copia sellada; c) Exhibir el importe de las rentas reclamadas en el acto de la diligencia o posteriormente a ella, pero si lo hace después del plazo concedido para la desocupación, se le condenará al pago de costas.

Para el efecto de dar por terminado el procedimiento en los supuestos antes señalados, en el primer caso, el juez dará vista al arrendador con los recibos exhibidos, si éste los objetare-- citará el juez a ambas partes para la celebración de la audien-- cia de pruebas, alegatos y sentencia a que se refiere el artícu-- lo 494, en caso contrario, es decir que acepte expresa o tácita el contenido de los recibos de pago, el juez dará por concluido el juicio; en el segundo caso o sea el inciso b, el juez solici-- tará a la Oficina Central de Consignaciones le remita los certi-- ficados de depósito consignados por el arrendatario, los cuales entregará al arrendador y dará por terminado el juicio; y por-- último en el tercer caso, inciso c, el importe de las rentas que exhiba el demandado, serán entregadas inmediatamente y sin más-- trámite al arrendador, dándose consecuentemente por concluido el juicio.

#### "Excepciones"

Este juicio limita las posibilidades de defensa del inquilino, quién sólo podrá oponer las excepciones que deriven de--- los supuestos previstos en los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil, mismos que coinciden en la abstención del pago de las rentas cuando el arrendatario tiene una causa legal justifi-- cada, en caso de encontrarse dentro de estas hipótesis, deberá-- el arrendatario al momento de oponerlas, ofrecer los medios de-- prueba idóneos para acreditarlas, requisito sin el cual el juz-- gador no dará trámite a las mismas y turnará los autos para sen-- tencia definitiva (artículo 404).

Señala el artículo antes citado, que son improcedentes en-- este juicio la reconvencción y la compensación, al respecto-- dice el maestro Becerra Bautista: "Es injusta la disposición que prohíbe la admisión de la compensación como excepción válida,-- pues si el propietario del inmueble adeuda al inquilino cantida-- des que cubran el importe de las rentas, no hay razón jurídica

para desecharla, como lo establece el artículo 494."(42)

#### "Audiencia de pruebas alegatos y sentencia"

Esta audiencia se llevará a cabo sólo en los casos de que el arrendador objetare los recibos de pago de rentas exhibidos por el arrendatario, o en caso de oponer excepciones derivadas de los artículos del Código Civil anteriormente citados, en esta audiencia privará el subprincipio de celeridad procesal por ser un juicio de economía procesal, y se aplicará para el desarrollo de la misma, ante el silencio del Código Procesal, las reglas aplicables al juicio ordinario civil.

Admitidas las excepciones, se mandará dar vista con ellas por el término de tres días al actor, quién podrá ofrecer las pruebas que estime oportunas.

Una vez ofrecidos los medios probatorios de ambas partes, el juzgador procederá a dictar una resolución mediante la cual determinará sobre la admisión de las mismas, y citará a las partes para la celebración de la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

La sentencia que decrete el desahucio será apelable sólo en el efecto devolutivo, es decir sin suspensión del procedimiento pero la sentencia que lo niegue será apelable en ambos efectos, esto es, suspende el proceso (artículo 495).

#### "Ejecución del lanzamiento"

En caso de decretarse en la sentencia el desahucio, se señalará el plazo de desocupación (artículo 496).

Llegado el término sin que el inquilino haya desocupado, se procederá a su lanzamiento, entendiéndose la diligencia con el

(42) BECERRA BAUTISTA. Op.cit. pág.385.

ejecutado o en su defecto con cualquier persona de la familia, doméstico, porteros, agente de la policía o vecinos, pudiendo romper las cerraduras de las puert<sup>a</sup> si fuere necesario. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos (artículo 497).

##### 5. Jurisdicción voluntaria.

El procedimiento de jurisdicción voluntaria, no constituye propiamente un medio para resolver controversias en materia de arrendamiento, ya que por su propia naturaleza no puede plantearse en él cuestión litigiosa alguna; su inserción en el estudio del presente capítulo, se debe a que en la praxis jurídicas es muy socorrida esta figura en los juzgados del arrendamiento-inmobiliario por parte de los arrendadores, con el objeto de notificar a sus inquilinos la terminación de sus contratos, celebrados por término indefinido o bien por haber operado en ellos la táctica reconducción, dando de esta manera cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 2478 del Código Civil que dice: "Todos los arrendamientos, sean predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio fuere urbano, y con un año si es rústico."

El aviso indubitable a que se refiere el artículo antes invocado, constituye un presupuesto procesal para estar en aptitudes de demandar en la vía correspondiente la terminación del contrato, así lo ha determinado nuestro más alto tribunal al dictar la siguiente tesis:

ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDETERMINADO. AVISO DE TERMINACION DEL CONTRATO DE.-

DEBE HACERSE EN FORMA INDUBITABLE.--El aviso fehaciente e indubitable de dar por concluida la relación arrendaticia y que conforme a lo dispuesto por el artículo 2478-del Código Civil para el Distrito Federal-constituye un presupuesto para que se esté en aptitud de ejercitar la acción de terminación del contrato de arrendamiento, debe practicarse conforme a las reglas contenidas en el artículo 116 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal...el artículo 2478 que dispone que el aviso de la voluntad de las partes para dar por terminado el contrato de arrendamiento debe ser indubitable, esto es no debe caber la menor duda, debe ser inequívoco e innegable que la persona a quién debe darse tal aviso, conozca esa voluntad, y si no se practica en esa forma, no puede considerarse como efectuado en forma legal.

Amparo directo 2337/89.Inmobiliaria--Galuir, S.A. 29 de septiembre de 1989.Unanimidad de votos. Ponente Ignacio M.Cal y Mayor Gutiérrez.Secretario: Adalid Ambriz-Landa.

Segundo Tribunal Colegiado en Materia Civil del Primer Circuito.Informe 1989.Tercera Parte. Vol.1 p.239.

Es pertinente señalar, que el aviso indubitable puede realizarse también ante Notario Público, ya que tanto la fe de éste, como la judicial, tienden a dar autenticidad a los actos o hechos jurídicos.

Antes de continuar con el presente análisis, es pertinente señalar algunas consideraciones doctrinarias de esta figura, comenzando con los maestros Rafael de Pina y Castillo Larrañaga,-- quienes dicen que: "Los legisladores y los tratadistas de derecho procesal(si bien entre estos han surgido ya discrepancias) siguen fieles en su mayoría a la división tradicional de la jurisdicción civil en contenciosa y voluntaria. No obstante, no han logrado dar una definición clara y precisa de esta especie de jurisdicción, denominada voluntaria, ni menos establecer entre ella

y la contenciosa una definición neta."(43)

En oposición a las ideas de los autores antes citados, se encuentra el maestro Gómez Lara quién indica: "...la única genuina jurisdicción es la contenciosa. En otras palabras, como-- para nosotros el contenido de todo proceso es siempre un liti-- gio, consecuentemente en toda tramitación en que no exista como-- contenido un litigio, no habrá una genuina jurisdicción. Es de-- cir, creemos que puede sostenerse que la mal llamada jurisdic-- ción voluntaria no es ni jurisdicción ni tampoco voluntaria."(44)

En cuanto a la naturaleza jurídica de esta figura, la H.-- Cuarta Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Fed-- eral, ha sustentado la siguiente tesis:

"JURISDICCION VOLUNTARIA, SU NATURALEZA, CONTENIDO Y LIMITES JURIDICOS.- Las diligen-- cias de jurisdicción voluntaria son actos fue-- ra de juicio y no puede imponerse en ellas-- obligación alguna, ya que ello sería tanto co-- mo condenar sin audiencia de parte interesada, lo que contraría al artículo 14 Constitucional. Por otra parte, bien sabido es, que en los actos de jurisdicción voluntaria, si bien inter-- vienen órganos del Poder Público, como son los Jueces, no lo hacen ejerciendo su imperio y so-- beranía, no imponiendo a los particulares man-- damientos que deben acatar, sino sólo para au-- tenticar la existencia de un hecho determinado"

Anales de Jurisprudencia, Índice General-- 1990, Derecho Civil, p.223.

El origen de la figura jurídica en cuestión, nos la expli-- ca el maestro Arellano García, quién nos dice: "En el Digesto-- Justiniano, en el libro I, título 16, párrafos 1 y 2, al estable-- cerse la regulación que existía en el Derecho Romano, respecto al ministerio del procónsul, se precisa por Ulpiano que dicho-- funcionario no puede ejercer su potestad más allá de la provin-- cia que tiene asignada. Esta es la regla general. La excepción--

(43) RAFAEL DE PINA Y CASTILLO LARRAÑAGA. Op. cit. pág. 77

(44) GOMEZ LARA. DERECHO PROCESAL....p. 241.

es la jurisdicción voluntaria: los cónsules pueden actuar fuera de su jurisdicción, en cualquier lugar, en materia de jurisdicción voluntaria. Así se deriva de la máxima de Marciano: todos los procónsules tienen jurisdicción tan pronto como hubiere salido de Roma, pero no contenciosa, sino voluntaria, de modo que ante ellos pueden manumitirse tanto hijos como esclavos y celebrarse adopciones. En cambio, ante el legado del procónsul nadie puede manumitir, por que no tiene tal jurisdicción."<sup>(45)</sup> "Des de entonces, y a pesar de las numerosas y constantes críticas-- en su contra, dicha expresión se ha utilizado para designar un conjunto variado de actos y procedimientos que se realizan ante funcionarios judiciales, los cuales tienen como característica común la ausencia de conflicto entre las partes."<sup>(46)</sup>

El maestro Fix Zamudio, citado en la obra de Ovalle Fave la define a la jurisdicción voluntaria como: "Un conjunto de--- procedimientos a través de los cuales se solicita de una autoridad que fiscalice, verifique o constituya una situación jurídica de trascendencia social en beneficio del o de los participantes, situación que se mantiene en tanto no cambien las circunstancias del negocio que les dio origen y mientras no surja una cuestión litigiosa o controvertida."<sup>(47)</sup>

El concepto legal nos lo proporciona el artículo 893 del-- Código de Procedimientos Cíviles, que establece: "La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposi--- ción de la ley o por solicitud de los interesados se requiere-- la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas."

(45) ARELLANO GARCIA. Op.cit. pp.273-274.

(46) OVALLE FAVELA. Op.cit. p. 380.

(47) Ibidem. pp.381-382.

### "Procedimiento"

Los procedimientos de jurisdicción voluntaria se encuentran regulados por el título décimo quinto del Código antes invocado; los artículos 893 a 901, rigen cuestiones generales a toda diligencia, mientras que los artículos 902 a 931, regulan procedimientos específicos, tales como: nombramiento de tutores, curadores y discernimiento de estos cargos, tramitación de licencias para la enajenación de bienes de menores o incapacitados, así como la transacción de sus derechos, adopción, información ad perpetuam, apeo y deslinde, y aquellas tramitaciones que se substanciarán en forma incidental oyendo al Ministerio Público, mismas que precisa el capítulo VII de dicho título.

El procedimiento que analizaremos, es el que se lleva a cabo comúnmente en materia arrendaticia, al cual nos referimos anteriormente (vid. supra p.98), y cuyo fundamento jurídico es precisamente el artículo 893. Iniciará con una solicitud dirigida al Juez del Arrendamiento Inmobiliario, convenientemente con la formalidad establecida en el artículo 255, aunque no es necesario respetar ésta, ya que dicho artículo establece que toda contienda judicial principiará por demanda, en tanto que en el procedimiento en cuestión, no hay contienda, en la indicada solicitud se proporcionará el domicilio del arrendatario, y se le pedirá al Juez notifique por medio del funcionario correspondiente, la voluntad del arrendador solicitante, de dar por terminado el contrato de arrendamiento entre ellos celebrado.

Se acompañará el contrato de arrendamiento original, o copia certificada del mismo, como documento base del derecho pretendido.

Presentada la solicitud, y reuniendo los requisitos necesarios, el juez dictará un auto en el cual ordenará se realice la notificación requerida, remitiendo para tal efecto la cédula correspondiente a la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores anexando a la misma copia del escrito inicial y del contrato.

Una vez realizada la notificación y entregadas las copias-certificadas de todo lo actuado al arrendador, el Juez ordenará archivar el expediente como asunto concluido.

Establece el artículo 898, que las providencias de jurisdicción voluntaria serán apelables en ambos efectos, si el recurso lo interpusiere el promovente de la misma, y lo será en el efecto devolutivo por exclusión, cuando lo interponga otro interesado.

#### 6. Tramitación administrativa ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

La Ley Federal de Protección al Consumidor establece que la Procuraduría de esa materia, es un organismo descentralizado de servicio social, con personalidad jurídica y patrimonio propio con funciones de autoridad administrativa encargada de promover y proteger los derechos e intereses de la población consumidora, mediante el ejercicio de las atribuciones que le confiere dicha Ley, teniendo entre aquellas facultades la de proteger los derechos de los arrendatarios en el Distrito Federal, cuando se trate de arrendamientos para habitación, y representarlos ante las autoridades jurisdiccionales cuando la ley así lo establezca (artículo 2o, 3obis, 57, 57bis y 59 bis).

La aplicabilidad de la ley arriba mencionada por lo que se refiere a la materia arrendaticia, dimana del contenido del párrafo segundo del artículo--segundo que dice: "Asimismo quedan obligados al cumplimiento de esta ley -- los arrendadores y arrendatarios de bienes destinados para habitación en el Distrito Federal."

Para dirimir las quejas y reclamaciones de los consumidores, la fracción VIII del artículo 59, establece en diversos incisos-- procedimientos uno conciliatorio y otro arbitral, siendo aplicables a ambos, los tres primeros incisos, como se explica a con

tinuación:

"Procedimiento conciliatorio"

Antes de entrar al análisis de este procedimiento, es pertinente citar al maestro Gómez Lara,<sup>(48)</sup> quien dice que la amigable composición equivale a una forma de conciliación, y coloca a estas figuras dentro de la clasificación de las formas de solución de los conflictos intersubjetivos de intereses, entre la autocomposición y la heterocomposición, ya que: "...surge de un pacto por el cual las partes admiten acudir a la opinión de un tercero, pero esta opinión, la del amigable componedor, no es aún vinculatoria ni obligada para los contendientes, por ello, el amigable componedor sólo podrá procurar avenirlos, es decir, hacerlos que lleguen a un pacto de transacción, a un desistimiento o a un allanamiento. Lo que le da fuerza a la opinión de ese tercero, es la propia voluntad de las partes para acatarla o no."<sup>(49)</sup> Es pues ésta la naturaleza jurídica de la conciliación, y la finalidad perseguida por ella, no varía en nada con la que se propone lograr la Procuraduría Federal del Consumidor, como lo explicamos en seguida:

Señala el inciso a), que recibida la queja o reclamación, se procederá a requerir al arrendador para que rinda un informe por escrito sobre los hechos reclamados, dentro del plazo de cinco días hábiles. Si de este informe se infiere que dicho arrendador está dispuesto a satisfacer la reclamación, previa comprobación de la misma, se dará por concluido el asunto.

Para el caso contrario, es decir que no se satisfaga voluntariamente la reclamación, indica el inciso b), que la Procuraduría, citará al arrendador y arrendatario para la celebración de una audiencia de conciliación.

(48) Gómez Lara. TEORIA GENERAL..., p. 41.

(49) Ibidem.

Si asistieren a la audiencia ambas partes, la Procuraduría, los invitará a que de común acuerdo la designen árbitro, sea en amigable composición, o en juicio arbitral de estricto derecho; respecto a lo anterior consideramos que el legislador quiso referirse a los dos tipos de arbitraje existentes, el de estricto de recho y el de equidad. "Los primeros se llevan a cabo conforme a la ley, es decir, que el árbitro se sujeta a la misma; los juicios de equidad por el contrario, dan lugar al libre arbitrio---del juzgador, quien resuelve conforme a justicia el caso concreto. En el arbitraje de derecho, hay un sometimiento a las reglas impuestas por régimen jurídico; en el de equidad, no se da tal--sometimiento." (50)

El inciso c) precisa que en caso de no haber conciliación--ni compromiso arbitral, la procuraduría analizará los hechos motivo de la reclamación, para determinar si implican posible violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor, y en caso--de no existir éstas, se dictará resolución dejando a salvo los--derechos del arrendador y arrendatario, para que los ejerciten--ante la autoridad jurisdiccional competente.

En caso de inferirse la existencia de una posible violación a la Ley antes indicada, la Procuraduría concederá a las partes--un término común de diez días hábiles para que rindan pruebas y--formulen alegatos, hecho lo anterior, en un lapso que no excederá de quince días hábiles dictará la resolución definitiva, en--la cual determinará si existió o no la violación, dejando a salvo los derechos de proveedor y consumidor, para que los ejerciten--ante la autoridad correspondiente.

#### "Procedimiento arbitral"

Como se expuso anteriormente, la Procuraduría exhortará a--las partes para que la designen árbitro, y en caso de que lo---

(50) Idem.p. 43.

accepten, se hará constar el compromiso arbitral en el acta que--  
al efecto se levante.

El maestro Gómez Lara, no está de acuerdo en que cuestiones de orden público e interés social puedan someterse al arbitraje, y expone que: "Los asuntos que pueden sometersele deberán estar-- libres de cualquier esfera de orden o de interés público, para-- que las partes tengan una libre disposición de los derechos res-- pectivos."<sup>(51)</sup> Sin embargo, en contradicción a la opinión del ma-- estro, se ha pronunciado la Suprema Corte de Justicia de la Na-- ción, al pronunciar la siguiente jurisprudencia:

ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A HA-  
BITACION EN EL DISTRITO FEDERAL. LAS CONTRO-  
VERSIAS QUE SE SUSCITEN CON ESE MOTIVO, PUEDEN  
VENTILARSE ANTE ARBITRO.-De una interpreta-  
ción armónica de las normas jurídicas que re-  
gulan el contrato de arrendamiento para casa-  
habitación en el Distrito Federal, se concluye  
que en ninguna de las disposiciones reformadas  
o adicionadas en esta materia el legislador  
precisó que los interesados únicamente  
debían acudir ante los tribunales jurisdiccio-  
nales o instancias administrativas (Procuraduría  
Federal del Consumidor, conforme a los ar-  
tículos 57 bis de su Ley), para dilucidar las  
controversias en cuestión y menos aún estable-  
ció la prohibición expresa para que este tipo  
de contiendas puedan dirimirse ante árbitro--  
como puede corroborarse con la lectura del ar-  
tículo 615 del Código de Procedimientos Civi-  
les para el Distrito Federal. Por consiguiente  
las partes contratantes tienen el derecho de  
comprometer ante árbitro esta clase de con-  
flictos, el cual deberá respetar los derechos  
del arrendatario.

Contradicción de tesis 2/89. Entre las--  
sustentadas por el Segundo y Tercer Tribuna--  
les Colegiados en Materia Civil del Primer--  
Circuito. 6 de noviembre de 1989. Unanidad  
de 4 votos. Ponente: Sergio Hugo Chapital Gu-  
tierrez. Secretario: Francisco Javier Cárdenas  
Ramírez. (Ausente: Mariano Azuela Gutiérrez).  
Tercera Sala, Suprema Corte de Justicia de la-

(51) Idem. p. 44.

Nación. Informe 1989.Segunda Parte Vol.I.--  
Sección Primera pp.71-72.

De la anterior tesis podemos inferir, que la Corte no ha--- considerado la trascendencia que implica una norma de orden pú--- blico e interés social, asimismo nos damos cuenta que pasó por--- alto el contenido del artículo sexto del Código Civil, cuya esen- cia se resume a limitar la autonomía de la voluntad de los parti--- culares, cuando estén de por medio cuestiones de orden público e--- interés social.

Volviendo a nuestro tema, tenemos que en caso de que las--- las partes hayan elegido el arbitraje de equidad, éstas deberán--- de fijar las cuestiones que deberán ser objeto del mismo, resol--- viendo la Procuraduría, en conciencia y buena fe guardada, sin--- sujeción a reglas legales, pero observando las formalidades esen- ciales del procedimiento.

En el arbitraje de estricto derecho, las partes formularán--- su compromiso, estableciendo las reglas del procedimiento que--- hayan convenido, aplicando a las mismas supletoriamente, las dis- posiciones del Código de Comercio, y a falta de regulación en di- cho Código, serán aplicables las del Código Procesal Civil de la entidad en que se litigue el asunto.

La Procuraduría tendrá de acuerdo con la Ley que la regula, la facultad de allegarse los elementos de prueba que juzgue necesari--- os para resolver las cuestiones ante ella sometidas.

La resolución definitiva dictada en el arbitraje de equidad sólo admitirá como recurso la aclaración de la misma. La dictada en el arbitraje de estricto derecho admitirá recurso de revoca--- ción, pero las partes podrán disponer en el compromiso arbitral--- que la resolución sea inimpugnable.

De lo hasta aquí expuesto, podemos concluir diciendo, que-- de todos los procedimientos estudiados en el presente capítulo,-- el medio idóneo para hacer valer el derecho de prórroga, serfa-- a través de las diligencias de jurisdicción voluntaria, ya que de la interpretación del artículo 2448-C del Código Civil, que contiene este derecho, se infiere que para su procedencia sólo basta dar aviso fehaciente al arrendador del deseo de prorrogar el contrato de arrendamiento, por lo tanto al no haber cuestión litigiosa que plantear, con este procedimiento es suficiente, pero-- nos reservamos el análisis de este tema para tratarlo más adelante (vid. infra p. 119).

### CAPÍTULO TERCERO

#### EL PROBLEMA PROCESAL DE LA PRORROGA.

1. En que consiste el problema procesal de la prórroga.
  - 1.1. Análisis de jurisprudencias aplicables y su crítica.
2. Jurisdicción voluntaria, vía idónea para hacer valer este derecho.
3. Tratamiento de este mismo problema en otras entidades federativas.
4. Proposición de tesis interpretativa del artículo 2448-C del Código Civil.
5. Proposición de adición al artículo 2448-C.

1. En que consiste el problema procesal de la prórroga.

El problema procesal de la prórroga, consiste básicamente en la errónea interpretación que le han dado los Tribunales Colegiados de Circuito, al artículo 2448-C del Código Civil que contiene este derecho, a través de diversas jurisprudencias y tesis precedentes, contrariando con sus interpretaciones las ideas sociales de protección inquilinaria impuestas por el legislador en las reformas del 7 de febrero de 1985 (vid supra p.29).

Esto ha provocado que en los últimos dos años se hayan registrado los índices más altos de conflictos en esta materia, según informó el Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal<sup>(52)</sup> que en el periodo comprendido del primero de Diciembre de 1988 al treinta de Noviembre de 1989, la Oficina de Partes Común del Tribunal, recibió un total de 135,000 escritos iniciales, de los cuales 63,157 fueron de arrendamiento inmobiliario, mientras que para el periodo comprendido del primero de Diciembre de 1989 al treinta de Noviembre de 1990,<sup>(53)</sup> se recibieron 145,805 escritos iniciales, de los cuales 58,336 pertenecieron al arrendamiento inmobiliario, es decir que en los dos últimos años el 46.57% y 40% respectivamente, del total de los asuntos presentados al Tribunal, fueron para la competencia de los juzgados del arrendamiento inmobiliario.

Lo anterior denota que existe una problemática social a la que urge dar solución inmediata. En una encuesta realizada por el suscrito en algunos juzgados del arrendamiento inmobiliario, se me informó que en la mayoría de los juicios radicados en ellos se demanda la terminación de contrato; esto era de esperarse, pues muchos arrendatarios que se encuentran disfrutando de su arrendamiento, por que hicieron valer su derecho de prórroga

(52) Informe de labores 1989, Rendido por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Anales de jurisprudencia T.199 p.232.

(53) IDEM. Informe 1990.T:202. p.149.

ga en tiempo, notificando en vía de jurisdicción voluntaria a su arrendador ese deseo, son sujetos de emplazamiento a juicio, mismo que versará sobre la terminación del contrato y que en todos los casos ganará el arrendador, gracias a las jurisprudencias y tesis precedentes que han dictado los Tribunales Federales, para lograr el objetivo de nuestro tema, en el siguiente apartado analizaremos las tesis a las cuales nos referimos.

### 1.1. Análisis de jurisprudencias aplicables y su crítica.

ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A HABITACION. OPORTUNIDAD PARA HACER VALER LA PRÓRROGA DEL CONTRATO DE LA PRÓRROGA QUE PREVIENE EL ARTÍCULO 2448-C DEL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, CREADO POR DECRETO PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN DEL 7 DE ENERO DE 1985 Y A QUE TIENE DERECHO EL INQUILINO, DEBE SOLICITARSE SI SE REÚNEN LOS REQUISITOS DE LEY, EN EL JUICIO ORDINARIO EJERCITANDO LA ACCIÓN CORRESPONDIENTE, O AL CONTESTAR LA DEMANDA EN VÍA DE RECONVENCIÓN, ANTES DE QUE CONCLUYA EL TÉRMINO DEL CONTRATO, PORQUE ESTA FIGURA JURÍDICA NO OPERA POR MINISTERIO DE LEY.

Amparo directo 1397/88. Rubén Prado Cano. 31 de mayo de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Antonio Ríos. Secretario: Anastasio Martínez García.

Amparo directo 1597/88. Felipe Aguilar González. 15 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

Amparo directo 1507/88. José Escalera Mendoza. 30 de junio de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Zamora. Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

Amparo directo 3937/88. Antonio Espinoza Martínez. 16 de enero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: José Joaquín Herrera Soto. Secretario: César Augusto Figueroa Soto.

Amparo directo 527/89. Augusto Valez Sánchez. 28 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Antonio Ríos. Secretario: Anastasio Martínez García.

Amparo directo 572/89. Cruz Salas Vidales. 28 de febrero de 1989. Unanimidad de votos. Ponente: Martín Antonio Ríos. Secretaria: Mubia Chapital Romo.

Informe 1989. Tercera Parte. Segundo Tribunal Colegiado del Primer Circuito, Vol. I, p. 231.

Critica: De lo expuesto en la anterior tesis, tenemos que en primer lugar, el Decreto a que se refiere, fue publicado el 7 de febrero --- y no el 7 de enero como lo indica, y no señala mas requisitos-este derecho de prórroga, que ser voluntad del arrendatario y estar al corriente en el pago de las rentas, sin tomar en consi-deración el consentimiento del arrendador, es decir, al legis-lador no le interesó la voluntad de los arrendadores, pues só-lo dictó un derecho proteccionista de orden público e interés-social en favor de la clase inquilinaria, pasando por encima-de los intereses individuales, por lo tanto al existir alguna-oposición o resistencia a la procedencia de este derecho, sería carente de fundamento jurídico. Luego entonces, al no poderse--inferir cuestión litigiosa alguna de la correcta interpreta---ción del artículo 2448-C del Código Civil, el derecho de pró--rroga que prescribe, podrá hacerse valer en vía de jurisdicción voluntaria, pues para que opere, sólo basta dar aviso indubita--ble al arrendador de ese deseo.

Ahora bien, esta jurisprudencia contiene otro equívoco, -- pues en el supuesto no concedido de que la prórroga tuviera--- que demandarse, no sería mediante la vía ordinaria como ésta lo señala, pues se olvidó que en el mismo Decreto que cita, -- se reformó y adicionó el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, creándose un procedimiento especial para tramitar todas las controversias surgidas en materia del arren-damiento inmobiliario, lo cual aunado a lo anterior demuestr-- un deficiente criterio interpretativo.

B). ARRENDAMIENTO .PRORROGA DEL CONTRATO DE. Es pro-cedente si el arrendatario acredita estar al corrien-te en el pago de las rentas al momento de la presen-tación de la demanda, por lo cual la falta de pago---puntual de las rentas posteriores no puede tomarse-como causa legal para negar la procedencia del dere-cho de prórroga al arrendatario, pues el ejercicio de la acción de prórroga a que se refiere el artículo--2448 C del Código Civil para el Distrito Federal, -- únicamente exige como requisito que se efectúe la pe-tición oportuna ante el órgano jurisdiccional y la

circunstancia de estar al corriente en el pago de las rentas al momento del ejercicio de esta acción.--  
 Amparo directo.2167/89.Inmobiliaria Luan , S.A.  
 30 de junio de 1989. Unanimidad de votos.Ponente:JOSé Joaquín Herrera Zamora.Secretaria:Herlinda Balandier E.

Informe 1988.Segundo Tribunal Colegiado--  
 del Primer Circuito. Tercera Parte. Vol.I, p.239.

**Crítica:** Esta tesis también parte del supuesto de que la prórroga debe hacerse valer mediante demanda, pero además califica la procedencia de este derecho, condicionándolo a que debe acreditarse la circunstancia de estar al corriente en el pago de las rentas, ya que según esta interpretación, así se desprende del artículo 2448-C del Código Civil; situación que a nuestro criterio resulta falsa, pues el Código en ningún momento señala que se tenga que acreditar el hecho de estar al corriente en el pago de las rentas, pues de la interpretación correcta de este artículo no se infiere que pudiere surgir cuestión litigiosa alguna y, el hecho de encontrarse al corriente en el pago de las rentas, es sólo un requisito para el nacimiento de dicho derecho, situación que le servirá de prueba para el caso de que posteriormente le demanden la terminación o rescisión del contrato.

C). ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL, NO PUEDE HACERSE VALER EN VIA DE JURISDICCION VOLUNTARIA.--  
 No es válido sostener que la prórroga de los contratos de arrendamiento se hizo valer en las diligencias de jurisdicción voluntaria, promovida para hacer saber al arrendador la voluntad de prorrogar el vínculo arrendaticio, pues en dichas diligencias no se puede formular cuestión litigiosa alguna.

Amparo directo387/88. 14 de marzo de 1988.--  
 Unanimidad de votos.Ponente:Ignacio M.Cal y Mayor Gutiérrez.Secretario:Adalid Ambriz Landa.

Informe 1988. Segundo Tribunal Colegiado del Primer Circuito. Tercera Parte, p. 264.

**Crítica:** Con esta última tesis, nuestro más alto Tribunal ha dejado claro que la prórroga debe hacerse valer en juicio, sien

do éstos los criterios en los que apoyan sus sentencias, sobre este concepto, nuestros Tribunales Locales del Arrendamiento Inmobiliario, situaciones éstas que han provocado sin duda el incremento de juicios en esta materia.

De lo hasta aquí expuesto, cabría preguntarnos si los Tribunales Colegiados de Circuito, están facultados para ir más--- allá de lo expresamente establecido por la ley, ya que el principio de legalidad, estipula que lo que no esté regulado por la ley está permitido para los gobernados y prohibido para las autoridades.

Según el artículo 94 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, párrafo quinto, dice: "La ley fijará los términos en que sea obligatoria la jurisprudencia que establezcan los tribunales del Poder Judicial de la Federación sobre--- interpretación de la Constitución, leyes y reglamentos federales o locales y tratados internacionales celebrados por el Estado-- mexicano así como los requisitos para su interrupción y modificación." Entendiendo de este artículo que la función de la jurisprudencia se resume a la interpretación de la norma jurídica.

La ley a la que se refiere la Constitución, es la Ley de Amparo reglamentaria de los artículos 103 y 107 de dicha Carta-- Magna, que dedica un título completo para regular la creación, interrupción y modificación de la jurisprudencia, pero no la define ni nos dice en que consiste.

El Doctor Ignacio Burgoa, dice que la jurisprudencia: "Se--- traduce en las interpretaciones y consideraciones jurídicas integrativas uniformes que hace una autoridad judicial designada para tal efecto por la ley, respecto de uno o varios puntos de derecho especiales y determinados que surgen en cierto número de casos concretos semejantes que se presenten, en la inteligencia de que dichas consideraciones e interpretaciones son obligatorias

para los inferiores jerárquicos de las mencionadas autoridades y que expresamente señale la ley." (54)

Para llegar a la formulación del anterior concepto, el autor citado, realiza dos observaciones importantes, una relacionada con la autoridad jurisdiccional y otra con la interpretación de la ley. En la primera, las sentencias contienen la aplicación de los conocimientos jurídicos generales que hace la autoridad jurisdiccional, que estará formulada en un sentido uniforme en ciertos casos concretos semejantes, donde se da la interpretación de la ley o una estimación sobre cierto punto de derecho, para que con ello se pueda crear jurisprudencia.

En la segunda observación, la interpretación de la ley tiene como base un conjunto de motivos y fines que la ley debe perseguir y responder. La jurisprudencia es, por tanto, un reflejo de uniformidad de la interpretación y consideraciones jurídicas en casos concretos, que presentan analogía, y que sirve para que la autoridad judicial resuelva los casos sometidos a su estudio.

Los autores Alberto Trueba Urbina y Jorge Trueba Barra, definen a la jurisprudencia como: "...la interpretación reiterada y uniforme sobre un punto de derecho que hace la Suprema Corte de Justicia y los Tribunales Colegiados de Circuito y que consta en las ejecutorias que pronuncian dentro del proceso constitucional de amparo." (55)

Los autores Rafael de Pina y Pina Vara, dicen que: "...la función de la jurisprudencia no es la de crear derecho, sino la de interpretar el formulado por el legislador..." (56) y la explican como el criterio de interpretación judicial de las normas jurídicas del Estado, que prevalece en las resoluciones de un tribu

(54) BURGOA, Ignacio. EL JUICIO DE AMPARO. México, Porrúa, 1988, p. 821.

(55) TRUEBA, Alberto y TRUEBA, Jorge. NUOVA LEGISLACION DE AMPARO REFORMADA, México, Porrúa, 1988, p. 419.

(56) PINA, Rafael y PINA VARA, R. Op.cit. p. 321.

nal supremo o de varios tribunales superiores.

Llegando a la conclusión de que la jurisprudencia es un criterio unificado respecto a la interpretación e integración de la norma jurídica, sólo nos restaría saber en que consiste esa interpretación.

En términos generales, interpretar significa explicar el sentido de una cosa, traducir de un lenguaje a otro.

En sentido jurídico, "Es la actividad intelectual encaminada al esclarecimiento del verdadero sentido de una norma legal, de un contrato, de un testamento y, en general de cualquier acto o hecho jurídico."<sup>(57)</sup> Para el maestro García Maynes<sup>(58)</sup> es el conjunto de procedimientos destinados a desentrañar el sentido de la expresión.

A la interpretación se le ha clasificado en las siguientes clases:

- a). Auténtica, es la que realiza el mismo legislador.
- b). Usual, judicial o jurisprudencial, es la llevada a cabo por los órganos jurisdiccionales, al aplicar la norma general al caso concreto.
- c). Doctrinal, realizada por los estudiosos del derecho y abogados, los cuales se fundan en ciertos criterios en forma muy particular.
- d). Gramatical, que atiende al contenido semántico de las palabras utilizadas por el legislador.
- e). Extensiva, se utiliza cuando las palabras expresan menos de lo que quiso exponer el legislador.
- f). Restrictiva, se da cuando las palabras utilizadas por el legislador expresan más de lo que quiso exponer en la norma,

(57) IDEM. p.319.

(58) GARCIA MAYNES, Eduardo. INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO, México, Porrúa., 1986, p.325.

por lo que es necesario restringir o limitar su aplicación.

El sistema de la hermenéutica jurídica, como todo estudio científico, presenta tres principales métodos para lograr sus fines, los cuales según el maestro Ortiz Urquidí<sup>(59)</sup> son el exegético, el de la escuela histórica y el de la escuela científica.

En el primero de los mencionados, la interpretación sólo será admitida en el sentido de exégesis de los textos (descubrir la intención del legislador). Porque la legislación a partir de las grandes codificaciones, hace casi imposible la existencia de casos no previstos.

Para esta escuela la ley es la expresión de la voluntad legislativa, por lo que la interpretación de los preceptos se reducirá a la búsqueda del pensamiento del legislador, autor directo de la ley. Es así pues, que si en esa labor de aplicación de la ley, el interprete se encuentra con que el texto legal es de tal manera claro que no deja lugar a dudas sobre el pensamiento de sus autores, debe atenerse a éste, es por eso que el método exegético, recurre primeramente a la interpretación gramatical, pero si ésta no basta, habrá que emplear entonces la interpretación lógica, cuyo fin estriba en descubrir el espíritu de la ley, la intención del legislador; si esto no fuere posible, el interprete aplicará los principios generales del derecho.

El método histórico. Los principales partidarios de esta escuela son: Savigny y Saleilles, según Borja Soriano,<sup>(60)</sup> éstos consideran que la ley debe, ante todo, satisfacer las necesidades de la vida jurídica actual, por lo que sostienen que la mejor manera de interpretar las leyes es la que ciñe a las necesidades del momento en que se hace la interpretación y no al momento en que la ley fue expedida. Es decir la ley al momento de su expe-

(59) ORTIZ URQUIDI, Raúl. DERECHO CIVIL., México, Porrúa, 1986, pp.147-156.

(60) BORJA SORIANO, Manuel. TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES. México, Porrúa, p.42.

dición, cobra autonomía en cuanto al pensamiento de sus autores, y debe adaptarse a las modificaciones de la vida social.

Por último, nos resta sólo analizar el método de la escuela científica, ésta viene a ser la armonizadora de las dos escuelas antes estudiadas; según Ortiz Urquidí<sup>(61)</sup> citando a Geny en su obra, principal expositor de este método, dice que interpretar la ley equivale simplemente a investigar el contenido de la voluntad legislativa con la ayuda de la fórmula que la expresa. Dicha investigación debe ser científica por cuanto debe apoyarse en elementos objetivos que sólo la ciencia puede descubrir, como son la razón y la ocasión de la ley, es decir la finalidad perseguida por el legislador al expedir una norma, derivada de las circunstancias sociales, morales, políticas, económicas, y algunas veces hasta técnicas, a las cuales la norma tiene que satisfacer.

Cabe hacer hincapié, que existen otros métodos desarrollados por la doctrina, pero no es menester citarlos en este trabajo por no ser nuestro objeto de estudio, ahora bien, lo expuesto anteriormente, fue para demostrar que los Tribunales Colegiados de Circuito, se han excedido en sus facultades expresamente señaladas por la Constitución, respecto a sus criterios de interpretación, ya que más que realizar esta función, podríamos afirmar que están legislando, por lo menos en las tesis antes citadas, ya que agregan cuestiones que no contiene la norma jurídica, nos referimos al artículo 2448-C del Código Civil, pues del estudio antes realizado, se corroboró que la jurisprudencia tiene como únicas funciones la de interpretar e integrar la ley, y del estudio de la interpretación se estableció su consistencia, las clases y sus principales métodos, teniendo como resultado que la jurisprudencia no puede adicionar conceptos o ideas, que el legislador, no estatuyó en la ley, luego entonces, los Tribunales Colegiados

(61) ORTIZ URQUIDI. Op.cit. pág.154.

de Circuito, están obligados a acatar los mandamientos constitucionales, y limitar sus actuaciones al marco legal establecido en la Constitución, pues de entenderse lo contrario, es decir, que dichos Tribunales pudieran adicionar el texto de la ley, sería como romper la división de poderes que existe en nuestro Estado Mexicano.

Al respecto, dice el maestro Burgoa<sup>(62)</sup> que la Corte, no debe legislar al formular tesis jurisprudenciales, sino que se debe concretar a interpretar o desentrañar el sentido de una norma legal, por más que las consideraciones de interpretación e integración, asuman las características propias de la ley. Por ello cuando determinada tesis de jurisprudencia no es fiel intérprete de la Constitución, o cuando contraviene a ésta, puede afirmarse que tal tesis no tiene justificación, ni se impone obligatoriamente.

Quizas por las mismas razones a que aludimos en el presente tema, el maestro Zamora Pierce, ha expuesto lo siguiente: "Iniciamos la investigación sin hipótesis de trabajo preconcebida, sin bandera política que sostener, ni perjuicio que justificar. La conclusión se impuso tan solo por la fuerza de la evidencia: en México, el responsable de que no se respeten las garantías individuales del proceso penal, es la Suprema Corte de Justicia de la Nación."<sup>(63)</sup>

## 2. Jurisdicción voluntaria, vía idónea para hacer valer este derecho.

En páginas anteriores afirmamos que la vía idónea para hacer valer el derecho de prórroga, es a través de las diligencias de jurisdicción voluntaria (vid. supra pp. 61-62 y 108) por lo que

(62) BURGOA ORIHUELA, Ignacio. Op. cit. pág. 814.

(63) ZAMORA PIERCE, Jesus. GARANTIAS Y PROCESO PENAL, México, Porrúa, 1988, p. XVII.

toca en el presente apartado, explicar el porqué de dicha afirmación.

Pues bien, la prórroga es un derecho de orden público e interés social, que se encuentra regulado en el artículo 2448-C del Código Civil, y no requiere más requisito para que opere, que ser voluntad del inquilino y encontrarse al corriente en el pago de las rentas; sin embargo es necesario que el arrendatario haga saber dicha voluntad a su arrendador, para que a su vez sea del conocimiento de éste, que el contrato de arrendamiento celebrado entre ambos, se encuentra prorrogado por dos años más, contados a partir del vencimiento del mismo.

Dicha manifestación, deberá realizarse antes de que concluya el plazo de duración fijado en el contrato, ya que de lo contrario no podrá prorrogarse lo que ya no existe, y en tales circunstancias operaría primero la tácita reconducción, siendo que el derecho al que nos referimos opera sólo en contratos de término fijo.

Ahora bien, según el artículo 1803 del Código antes citado, existen dos maneras de manifestar la voluntad, la expresa y la tá cita, siendo la primera aquella que se realiza por medio de la es critura o por signos inequívocos, y la segunda es aquella que resulta de hechos o actos que la presupongan. De lo que se desprende que para el asunto en cuestión, es la forma escrita la más ade cuada, pero pensando en que la mayoría de los arrendadores están en desacuerdo con el derecho de prórroga, pues éste va en menosca bo de sus ganacias, ya que prefieren renovar contratos anualmente e incrementar las rentas en cifras muy superiores a las autorizadas por la ley, se debe manifestar la voluntad además de la forma escrita ante fedatario público, a fin de que no exista duda de la oportuna manifestación de la voluntad del inquilino, y que ésta se hizo del conocimiento de su arrendador.

Para saber ante que fedatario público se puede tramitar este

derecho, es pertinente saber antes que se entiende por fe pública, según Giménez Arnau es: "...la función pública y técnica que plasmada en el instrumento público, produce que los actos y hechos en él consignados adquieran autenticidad legal." (64) Se dice que el Estado inviste a determinadas personas de fe pública, de manera que constituye en ellos una función autenticadora, que se traduce en la presencia misma del Estado en los actos que ellos intervienen.

Debido a la diversidad de los negocios jurídicos existentes, la fe pública se encuentra clasificada en las siguientes especies: la notarial, judicial, administrativa, mercantil, marítima, consular, y registral, de las cuales sólo serían competentes para hacer valer el derecho de prórroga la notarial, judicial y la administrativa, expliquemos por que:

A. Fe pública notarial.- Según el artículo 10 de la Ley del Notariado para el Distrito Federal, el notario es un licenciado en derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que consignen los actos y hechos jurídicos, y el artículo 82 de aquella Ley, señala que se entiende por acta notarial, el instrumento original en el que el notario hace constar bajo su fe uno o varios hechos presenciados por él, asentándolos en su protocolo a petición de parte interesada. Por lo que a través de este medio podrá el inquilino solicitar a este funcionario, notifique al arrendador su deseo de prorrogar el contrato.

B. Fe pública judicial.- La fe pública en los juzgados la ejerce el secretario de acuerdos, (artículo 58 Código de Procedimientos Civiles), y en los actos donde no existe controversia como es el caso que nos ocupa, se podrá lograr ésta por medio de las diligencias de jurisdicción voluntaria, como se desprende del artículo 893 del último Código citado que dice: "La jurisdic-

(64) GIMENEZ ARNAU, Enrique. INSTITUCIONES DE DERECHO NOTARIAL. Madrid. Reus. 1954, T. II., p. 53.

ción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva--- cuestión alguna entre partes determinadas." Pidiendo al Juez, notifique por conducto del personal judicial correspondiente, el deseo del inquilino, de prorrogar el contrato de arrendamiento a su arrendador.

C. Fe pública administrativa.- Existen diversas autoridades que dentro de la Administración Pública tienen esta función, pero la única que tendría facultades para que ante ella se hiciera constar la voluntad del inquilino de prorrogar su contrato, sería indiscutiblemente ante la Procuraduría Federal de Protección al Consumidor, pues su competencia en la materia de arrendamiento inmobiliario deriva de lo establecido en los artículos 2,3bis,57bis y 59bis, de la Ley que la reguló y su fe pública deriva del contenido del--- artículo 59 inciso e), de la misma Ley, que dice: "Los reconoci--- mientos de los consumidores y proveedores de obligaciones a su--- cargo, y los ofrecimientos para cumplirlas, que consten por es--- crito y sean aceptadas por su contraparte, formuladas ante la--- Procuraduría Federal del Consumidor, obligan de pleno derecho. Ta--- les reconocimientos y laudos que dicte la mencionada Procuraduría traen aparejada ejecución, la que podrá promoverse ante los tribu--- nales competentes en forma inmediata en la vía de apremio o en el juicio ejecutivo a elección del interesado." Por lo que con sobra--- da razón en asuntos donde no existe controversia y que sólo se ne--- cesita hacer constar un hecho ante esta autoridad, no existe impu--- dimento legal alguno para realizarlo válidamente ante ella.

De las anteriores especies de fe pública estudiadas, dire--- mos que las más adecuadas para los fines precisados, atendiend--- al grado de preparación académica y de experiencia exigida a los funcionarios que la ejercen, son la notarial y la judicial, y de éstas, resulta ser la más idónea la judicial, ya que las diligen--- cias de jurisdicción voluntaria son mucho menos onerosas que--- las diligencias notariales, pero lo más importante que cabe desta

car es que las tres cumplen con el mismo objetivo.

### 3. Tratamiento de este mismo problema en otras entidades federativas.

De un estudio realizado a los Códigos Civiles de las entidades federativas en relación con el problema de la prórroga en los contratos de arrendamiento en fincas urbanas destinadas a la habitación, encontramos que las legislaturas locales respectivas, le han dado diversas soluciones al problema que nos ocupa, las cuales en orden a su similitud las hemos clasificado en los siguientes grupos para su mejor explicación:

Grupo A.-Comprendido por los Códigos Civiles de los Estados de Aguascalientes(artículo 2356), Baja California(artículo 2359), Chiapas(artículo 2459), Chihuahua(artículo 2384), Coahuila(artículo 2379), Colima (artículo 2375), Durango(artículo 2366), Estado de México(artículo 2339), Guanajuato(artículo 1992), Hidalgo(artículo 2475), Jalisco(artículo 2403), Michoacán(artículo 2338), Morelos(artículo 2694), Nuevo León(artículo 2379), Oaxaca(2366), Quintana Roo(artículo 2738), Querétaro(artículo 2367), San Luis Potosí(artículo 2315), Sonora(artículo 2365), Veracruz(artículo 2418) y Yucatán(artículo 1579), los artículos que se indican, son los que regulan en cada una de estas entidades, el derecho de prórroga, éstos son una copia fiel del artículo 2485 del Código Civil para el Distrito Federal, que dice: "Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato." Pero es de aclararse que este artículo ya no es aplicable en el Distrito Federal a las fincas urbanas en virtud de las reformas y adiciones a dicho Código, publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, en las cuales se adicionó el artículo 2448-C, que actualmente regula la prórroga en esta materia. De los artículos antes citados sólo-

dos presentan diferencia con el citado del Distrito Federal, y esto es solamente por lo que se refiere al término de la prórroga, estos son el del Código de Michoacán y el de Veracruz, que previenen respectivamente, un plazo máximo de prórroga de tres y dos años.

De la interpretación de estos artículos, podemos inferir que para la procedencia de la prórroga, ésta deberá reclamarse en juicio, en caso de que el arrendador no la otorgue voluntariamente.

Grupo B.- Este lo forman los Códigos de los Estados de Tlaxcala, Tamaulipas y Zacatecas, el primero establece en su artículo 2081: "Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el arrendatario, siempre que el bien se haya arrendado para habitación y esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue por una sola vez y hasta por tres años ese contrato." y en su artículo 2083, dispone: " Para que se produzca la prórroga a que se refieren los artículos 2081 y 2082, bastará que el inquilino dentro de los treinta días anteriores o de los treinta días posteriores del vencimiento del contrato, manifieste al arrendador en jurisdicción voluntaria, ante notario o dos testigos, su voluntad de que se prorrogue el contrato. Si el arrendador no estuviere de acuerdo, por no estar al corriente el inquilino en el pago de las rentas, o si se pretende el aumento autorizado por la ley, decidirá el juez conforme al Código de Procedimientos Civiles."

El Código Civil de Tamaulipas en su artículo 1768, contiene una copia fiel del artículo 2448-C del Código Civil del Distrito Federal, pero con la innovación de que en su artículo 1811 establece: "Para que se produzca la prórroga a que se refieren los artículos 1768 y 1810, bastará que el inquilino dentro de los treinta días anteriores al vencimiento del contrato manifieste al arrendador en jurisdicción voluntaria, o ante notario o ante dos testi

gos su voluntad de que se prorrogue el contrato. Si el arrendador no estuviere de acuerdo, por no estar al corriente el inquilino en el pago de las rentas, o si se pretende el aumento autorizado por la ley, decidirá el juez conforme a la ley procesal."

Por lo que respecta al Código Civil de Zacatecas, en su artículo 1810, inciso C), también contiene una copia de lo dispuesto en el artículo 2448-C del Código Civil del Distrito Federal, con la salvedad de que el plazo de la prórroga será de un año. Asimismo en su artículo 1858, hace una repetición de lo dispuesto en el Código de Tamaulipas para el efecto de hacer efectiva la prórroga, y que estudiamos en el párrafo inmediato anterior.

Como se puede apreciar del grupo antes estudiado, las hipótesis previstas para hacer valer la prórroga, confirman nuestra tesis en el sentido de que este derecho puede hacerse valer mediante jurisdicción voluntaria o ante notario.

Grupo C.- Este grupo lo hemos formado con aquellos Códigos que han regulado en forma muy particular y acorde a las respectivas necesidades de las entidades a las que pertenecen, el derecho de prórroga en los contratos de arrendamiento de fincas urbanas con destino habitacional, es decir no presentan similitud entre ambos, ni tampoco con otros Códigos de la República, nos referimos a los Códigos Civiles de Puebla, Sinaloa y Tabasco.

El primero de los mencionados en su artículo 2321, establece: "Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el arrendatario a que se le prorrogue por una sola vez y hasta por tres años más ese contrato, si se reúnen los siguientes requisitos: I. Que el bien se haya arrendado para habitación; II. Que el arrendatario esté al corriente en el pago de las rentas; III. Que durante la prórroga el arrendamiento tenga también como objeto habitar el local arrendado; IV. Que el inquilino no sea -

propietario de un inmueble en que exista una construcción para habitación, que se encuentre en la misma localidad; y V. Que el inquilino no tenga celebrado como arrendador uno o más contratos de arrendamiento en la misma localidad."

De la redacción de este artículo se desprende que el derecho de prórroga opera automáticamente, ya que no señala que tenga que acreditar el inquilino los extremos indicados en cada una de las fracciones, sino que en tal caso para desvirtuar la procedencia de este derecho, sería el arrendador quien tuviera que demostrar lo contrario, así lo ha determinado la Suprema Corte de Justicia de la Nación y los Tribunales Colegiados de Circuito, visible en las siguientes tésis:

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO. CARGA DE LA PRUEBA DEL REQUISITO PREVISTO EN LA FRACCIÓN V DEL ARTICULO 2321 DEL CODIGO CIVIL PARA EL ESTADO DE PUEBLA. (LEGISLACION DEL ESTADO DE PUEBLA).- Para la procedencia de la prórroga del contrato de arrendamiento, la prueba del requisito a que se refiere la Fracción V del artículo 2321 -- del Código Civil para el Estado de Puebla es a -- cargo del arrendador, ya que no corresponde al inquilino probar el hecho negativo consistente en -- no tener celebrado con el carácter de arrendador algún contrato de arrendamiento en la misma localidad.

Amparo Directo 257/88. Imelda Okie O. 21 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretario: José Rubén Bretón Cuesta.

Amparo Directo 328/88. José Luis Robles. 28 de septiembre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Secretario: José Manuel Torres Pérez.

Amparo Directo 381/88. Felcitas Rodríguez Sánchez. 20 de octubre de 1988. Unanimidad de -- votos. Ponente: Oscar Vázquez Marín. Secretario: María de la Paz Flores Berruecos.

Amparo Directo 393/88. Jesús Santamaría --- Crespo. 23 de enero de 1989. Unanimidad de votos Ponente: Oscar Vázquez Marín. Secretario: José -- Ignacio Valle Oropeza.

Amparo Directo 303/89. Longinos Hernández -- Cortés. 6 de septiembre de 1989. Unanimidad de -- votos, Ponente: Juan Manuel Brito Velázquez. Se-

cretario: José Manuel Torres Pérez.

Informe 1989, Tercera Parte, Tercer Tribunal Colegiado en Materia Civil del Tercer Circuito, - Vol. II, P. 841.

ARRENDAMIENTO PARA HABITACION. LA PRORROGA - DEL CONTRATO OPERA AUTOMATICAMENTE EN EL ESTADO - DE PUEBLA. (CODIGO CIVIL DEL ESTADO, A PARTIR DEL DIEZ DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y CIN-- CO).- De conformidad con los artículos 2321 y --- 2327 del ordenamiento citado, en los contratos de arrendamiento en los que el bien materia del mismo se destine a habitación, el arrendatario tendrá el derecho irrenunciable a que se le prorrogue hasta portres años si cumple con los requisitos establecidos en el primero de dichos preceptos. Ahora bien, el artículo 2324 que establece la forma en que se produce esta prórroga, fue re formado mediante decreto publicado en el Periódico Oficial del Estado de Puebla, el nueve de --- agosto de mil novecientos ochenta y cinco, en vi gor a partir del día siguiente a su publicación, para suprimir el requisito de que el arrendatario manifieste al arrendador, en jurisdicción voluntaria o ante Notario, su deseo de que el -- contrato se prorrogue y establecer que bastará - para que tal prórroga se produzca el que el --- arrendatario satisfaga los requisitos señalados en el artículo 2321. Por tal motivo desde el --- diez de agosto de mil novecientos ochenta y cinco, en el Estado de Puebla, la prórroga de los - contratos de arrendamiento para habitación opera automáticamente sin que sea necesario aviso o so licitud expresa del arrendatario en tal sentido, bastando tan solo el que éste satisfaga los requisitos legales, aunado al hecho de su permanencia en el inmueble arrendado que presupone su voluntad de que el contrato se prorrogue.

Contradicción de tesis 6/89. Entre las sustentadas por el Segundo y Tercer Tribunales Colegiados del Sexto Circuito. 11 de agosto de 1989. 5 votos. Ponente: Mariano Azuela Guitrón. Secretaria: Lourdes Ferrer Mac-Gregor Poisot.

Informe 1989, Tesis Importantes Sustentadas por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Segunda Parte. Vol. I p. 74

El Código Civil del Estado de Sinaloa, contiene la legislación en materia de arrendamiento de fincas urbanas destina--

das a habitación, más protectora de la clase inquilinaria que ningún otro Código de la República Mexicana, y a nuestro criterio pensamos que es muy exagerado este proteccionismo, veamos porqué:

El artículo 2330 de este ordenamiento señala: "El contrato de arrendamiento de fincas urbanas, no se celebrará por tiempo in determinado, debiendo celebrarse por un tiempo expresamente determinado.

El término de duración del contrato no podrá ser menor de tres años forzosos para el arrendador y discrecionales para el arrendatario."

De lo hasta aquí expuesto por este artículo, denota el sentido proteccionista del legislador a la clase inquilinaria, pero -- por sí fuera poco, el artículo 2367 dispone: "Estando el inquilino de una finca urbana destinada a habitación, al corriente en el pago de las rentas al vencimiento del contrato, se considerará és te prorrogado por dos años más, sin necesidad de que el propio inquilino manifieste su voluntad expresamente en este sentido.

Para los efectos de la prórroga, tratándose de fincas urbanas destinadas a la habitación se entiende que el inquilino está al corriente con el pago de las rentas, aún adeude dos meses."

Por último sólo nos resta hablar del Código del Estado de Ta basco, éste no regula un derecho de prórroga propiamente dicho, sino que regula algo similar a ésta figura, la cual denomina "renovación obligatoria", y según el artículo 2389 de dicho ordenamiento consiste en lo siguiente: "Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio..."

"En el caso de la fracción IX del artículo anterior, si el arrendamiento es de finca urbana, se entenderá renovado el contrato cuando el inquilino, estando al corriente en el cumplimiento de sus obligaciones contractuales manifieste al arrendador, de modo expreso e indubitado, judicial, notarial o ante testigos, -- dentro de los 30 días anteriores al vencimiento, su voluntad de --

renovar aquel contrato. Se entenderá producida automáticamente la renovación, por la existencia de aquella manifestación del inquilino, siempre que el arrendador en el término de los --- treinta días siguientes a la misma, no ejercite acción para -- oponerse con causa legal."

Pues bien, de lo anteriormente expuesto, podemos darnos -- cuenta que el problema de la prórroga ha sido también preocupa ción en las entidades federativas de nuestra República, motivo por el cual las legislaturas locales con su función pública, se vieron obligadas a dictar los preceptos antes invocados.

#### 4. Proposición de tesis interpretativa del artículo 2448-C del Código Civil.

Pensamos de una manera muy particular, que el problema de la prórroga en el Distrito Federal, puede solucionarse a través de dos vías, la judicial y la legislativa (ésta última la estudiaremos en el siguiente tema), la primera de las indicadas, con sistiría en una correcta y adecuada interpretación por parte de los Tribunales Colegiados de Circuito, del artículo 2448-C del Código Civil que regula el derecho al que nos referimos, pues-- de esta forma creemos que disminuirían considerablemente las--- controversias en esta materia, y consecuentemente la carga de-- trabajo en los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario del Dis-- trito Federal, ya que en tales circunstancias los inquilinos ha rían valer su derecho de prórroga sin necesidad de llegar a un litigio.

Ahora bien, proponer una tesis no es una tarea fácil, pues ésta constituye una síntesis o un resumen de una sentencia que puso fin a todo un proceso de amparo, pudiendo ser también la resolución que le recae a una contradicción de criterios, mediante la cual la Suprema Corte de Justicia de la Nación, funcionan-

do en Pleno o en Salas y los Tribunales Colegiados de Circuito, establecen criterios uniformes respecto a la interpretación e integración de la norma jurídica aplicable al caso concreto sometido a su conocimiento; pero de una manera simulada y basándonos en el instructivo para la elaboración de tesis jurisprudenciales y ejecutorias de amparo, aprobado por el pleno de la Corte, en sesión privada de fecha 19 de febrero de 1988 (ver anexo I p.135) proponemos la siguiente:

ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE, AQUE SE REFIERE EL ARTICULO 2448-C DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL.-El derecho de prórroga que establece el artículo 2448-C del Código Civil para el Distrito Federal, es un derecho de orden público e interés social, y para que opere basta que sea voluntad del arrendatario y que éste se encuentre al corriente en el pago de las pensiones rentísticas; sin embargo, por cuestiones de orden lógico y una obligada interpretación integral y sistemática de la legislación civil aplicable, existe la necesidad de que el arrendador tenga oportuno conocimiento de que su inquilino decidió prorrogar el término del contrato, haciendo éste uso de la facultad que le confiere la Ley hasta por dos años, situación que deberá realizarse mediante aviso indubitable y antes de que fenezca el plazo de duración convenido, ya que este derecho sólo opera en contratos de término fijo y no podrá prorrogarse lo que ya no existe.

##### 5. Proposición de adición al artículo 2448-C.

La solución que por vía legislativa proponemos para resolver el problema de la prórroga en el Distrito Federal, consiste en una adición al artículo 2448-C del Código Civil que regula este derecho.

Dicha adición que proponemos, sería la misma que contiene el artículo 1811 del Código Civil del Estado de Tamaulipas, ya que-

como se estudió en páginas anteriores (vid. supra p. 124) este Código expedido en el año de 1987, contiene en su artículo -- 1768 una copia fiel del artículo 2448-C del Código Civil del - Distrito Federal, pero complementada la idea perseguida por es- ta norma jurídica, con el indicado artículo 1811.

A continuación presentaremos en el primer párrafo la actual redacción del artículo 2448-C del último Código citado, y en - el segundo la adición que proponemos:

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

Para que se produzca la prórroga a - que se refiere este artículo, bastará que el inquilino dentro de los treinta días - anteriores al vencimiento del contrato ma nifieste al arrendador en jurisdicción vo luntaria, ante notario o ante dos testi- gos, su voluntad de que se prorrogue el - contrato.

## CONCLUSIONES.

PRIMERA.- El contrato es un acto jurídico bilateral, conformado por la reciprocidad de las voluntades que en él intervienen, y que tienen fines distintos pero coincidentes acorde a sus necesidades, con el objeto de crear o transmitir derechos y obligaciones sancionadas por la norma jurídica.

SEGUNDA.- Es por excelencia el contrato, la principal y más importante fuente de las obligaciones y, por su propia naturaleza es y ha sido a través de la historia el instrumento jurídico más usual en las relaciones civiles y mercantiles.

TERCERA.- El contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, se encuentra regulado por normas de orden público e interés social a partir de la publicación de las reformas y adiciones al Código Civil en esta materia de fecha 7 de febrero de 1985.

CUARTA.- Este se define como el convenio en virtud del cual una parte denominada arrendador, concede el uso temporal de un inmueble (destinado en cuanto a su construcción para casa habitación), a otra denominada arrendatario, quien se obliga a pagar por dicha concesión, un precio cierto y en moneda nacional.

QUINTA.- Tradicionalmente se han clasificado tres tipos de arrendamiento, el civil, mercantil y el administrativo; sin embargo el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, podría constituir una cuarta clase, ya que por estar regulado por normas de orden público e interés social, se aleja de su naturaleza civil al romper con el principio de que la autonomía de la voluntad es la suprema ley de los contratos.

SEXTA.- El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, es un contrato de vital importancia en el Distrito Federal, debido al deficit de viviendas destinadas para tal objeto, lo cual ha representado y sigue representando un problema no sólo jurídico, sino también político, social y económico.

SEPTIMA.- El derecho de prórroga contenido en el artículo 2448-C del Código Civil, es un derecho de orden público e interés social, subjetivo de aquel inquilino cuya voluntad sea la de prolongar la vigencia de su contrato de arrendamiento de término fijo, hasta por el plazo de dos años.

OCTAVA.- Existen diversos procedimientos a través de los cuales se resuelven controversias en materia arrendaticia, pero respecto de aquellas surgidas con motivo del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, deberán ventilarse de acuerdo al procedimiento especial establecido en el capítulo décimosexto bis del Código de Procedimientos Civiles, a excepción de las que tengan por objeto el desahucio, que serán substanciadas conforme al capítulo cuarto del mismo Código.

NOVENA.- La Procuraduría Federal del Consumidor, también tiene competencia para conocer de los litigios surgidos en dicha materia, emanada de los artículos 2o, 3o bis, 57 bis y 59 bis, de la Ley que la regula, estableciendo dos procedimientos para cumplir sus fines, uno conciliatorio y otro arbitral.

DECIMA.- El problema procesal de la prórroga consiste en la errónea interpretación que le han dado los Tribunales Colegiados de Circuito al artículo 2448-C del Código Civil, a través de diversas jurisprudencias, contrariando las ideas sociales de protección inquilinaria impuestas por el legislador, ya que han establecido el criterio de que la prórroga debe solicitarse en juicio ordinario civil, ejercitando la acción correspondiente.

DECIMA PRIMERA.- Lo anterior ha provocado que en los dos últimos años, se hayan registrado los índices más altos de conflictos en esta materia.

DECIMA SEGUNDA.- No obstante lo anterior, para que opere el derecho de prórroga consagrado en el artículo 2448-C del Código Civil, hasta que el arrendatario manifieste su deseo de prorrogar el contrato a su arrendador, mediante aviso indubitable antes de que fenezca el plazo convenido.

DECIMA TERCERA.- El aviso indubitable podrá realizarse mediante diligencias de jurisdicción voluntaria ante el Juez del Arrendamiento Inmobiliario, ante notario, o ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

DECIMA CUARTA.- El problema de la prórroga no es un problema que sólo importe en el Distrito Federal, pues del estudio que se realizó a los Códigos Civiles de las entidades federativas, se pudo comprobar que las legislaturas locales han dado diversas soluciones a este mismo problema dentro de sus respectivos ámbitos competenciales, resultando algunas soluciones muy ilustrativas.

DECIMO QUINTA.- Pensamos que el problema de la prórroga, puede resolverse a través de dos vías, la judicial y la legislativa, consistiendo la primera en una correcta y adecuada interpretación jurisprudencial del artículo 2448-C del Código Civil, y la segunda realizando una adición al indicado artículo, en el mismo sentido que lo hicieron los redactores del Código Civil del Estado de Tamaulipas en su artículo 1211.

ANEXO I

ACUERDO RELATIVO A LA APROBACION  
DEL INSTRUCTIVO PARA LA ELABORA-  
CION DE TESIS.

ACUERDO II/88  
ACUERDO DEL TRIBUNAL EN PLENO DEL DIA CUATRO  
DE FEBRERO DE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y OCHO.

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

PRIMERO. Que de acuerdo con el artículo 195 de la Ley de Amparo, en relación con los artículos 192 y 193 del mismo ordenamiento, en vigor, se determina la obligación de publicar la jurisprudencia que establezca la Suprema Corte de Justicia de la Nación, funcionando en Pleno o en Salas, y la de los Tribunales Colegiados de Circuito.

SEGUNDO. Que para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 195 antes mencionado, las tesis jurisprudenciales que se establezcan deberán remitirse al Semanario Judicial de la Federación.

TERCERO. Que al fin de procurar uniformidad en la publicación de las tesis jurisprudenciales, las resoluciones que diluciden las contradicciones de tesis, las ejecutorias de amparo y los votos particulares, es necesario fijar las bases correspondientes.

Por lo tanto, y a fin de dar cumplimiento a los preceptos legales citados en el considerando primero, se expide el siguiente:

A C U E R D O :

UNICO. Se aprueba el instructivo para la publicación de las tesis jurisprudenciales, las resoluciones que diluciden las contradicciones de tesis, las ejecutorias de amparo y los votos particulares.

T R A N S I T O R I O :

UNICO. Publíquese en los Organos del Semanario Judicial de la Federación y hágase del conocimiento de las Salas de la Suprema Corte de Justicia y de los Tribunales Colegiados de los veintinueve circuitos para su debido cumplimiento.

LICENCIADO JOSE JAVIER AGUILAR DOMINGUEZ, SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.

C E R T I F I C A :

Que este acuerdo II/88, relativo a la aprobación del instructivo para la publicación de las tesis jurisprudenciales, - las resoluciones que diluciden las contradicciones de tesis, - las ejecutorias de amparo y los votos particulares, fue aprobado por el Tribunal en Pleno en Sesión Privada celebrada el jueves cuatro de febrero en curso, por unanimidad de diecinueve - votos de los señores ministros:

Presidente Carlos del Río Rodríguez, Carlos de Silva Nava, Felipe López Contreras, Raúl Cuevas Mantecón, Samuel Alba Leyva, Mariano Azuela Güitrón, Noé Castañón León, Ernesto Díaz Infante, Luis Fernández Doblado, Victoria Adato Green, Santiago Rodríguez Roldán, José Martínez Delgado, Manuel Gutiérrez de Velasco, José Manuel Villagordoa Lozano, Fausta Moreno Flores, - Angel Suárez Torres, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Juan Díaz Romero y Ulises Schmili Ordóñez, México, Distrito Federal, a - cuatro de febrero de mil novecientos ochenta y ocho.

LICENCIADO JOSE JAVIER AGUILAR DOMINGUEZ, SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION, C E R T I F I C A: Que esta fotocopia consta de dos fojas útiles concurda fiel y exactamente con su original que obra en el cuaderno de las actas relativas a las sesiones del Pleno de este alto Tribunal, y se certifica a fin de dar cumplimiento a lo ordenado en el punto único transitorio del acuerdo correspondiente. México, Distrito Federal, a cuatro de febrero de -- mil novecientos ochenta y ocho.

INSTRUCTIVO PARA LA PUBLICACION DE LAS TESIS JURISPRUDENCIALES LAS RESOLUCIONES QUE DILUCIDEN LAS CONTRADICCIONES DE TESIS, - LAS EJECUTORIAS DE AMPARO Y LOS VOTOS PARTICULARES.

1. Una tesis consiste en la expresión por escrito, en forma abstracta, del criterio de interpretación de una norma jurídica con el que se resolvió un caso concreto. Luego, la tesis no es un extracto, sino una síntesis o un resumen de la resolución.

2. La tesis no contendrá en su texto datos concretos (nombres de personas, cantidades, objetos, etc.) de carácter eventual, particular o contingente, sino exclusivamente los de naturaleza general y abstracta. Si se considera necesario ejemplificar con aspectos particulares del caso concreto, deberá expresarse, en primer término, la fórmula genérica, y en segundo lugar, la ejemplificación.

3. La tesis deberá de estar contenida en su integridad en la resolución correspondiente, y no contener aspectos que, aun cuando se haya tenido en cuenta al formular la resolución, no formen parte de ella.

4. La tesis se redactará con claridad y de modo que pueda ser entendida cabalmente sin recurrir a la resolución correspondiente, pero no deberá formularse mediante la simple transcripción de una parte de ésta.

5. Cada tesis deberá contener un solo criterio de interpretación. Cuando en una misma resolución se contengan varias interpretaciones, deberá elaborarse una tesis para cada criterio.

6. Las tesis de jurisprudencia se redactarán en un solo texto que comprenda las cinco tesis que la constituyen.

7. Para facilitar su rápida localización, los títulos o rubros de las tesis se clasificarán temáticamente. Con frecuencia el enunciado gramaticalmente natural se sustituye por la inversión de palabras, colocando en primer término las de rango principal. Por ejemplo, es más propio el rubro "Divorcio, -- Abandono del domicilio conyugal como causal de", que la expresión "Abandono del domicilio conyugal como causal de divorcio".

Además, el rubro se integrará no únicamente con la voz principal, sino también con la diferencia específica del contenido de la tesis. Así, en el ejemplo anterior no sería suficiente que el título fuera "Divorcio" o "Divorcio, causal de".

8. Al pie de cada tesis deben expresarse los datos de identificación del juicio correspondiente y, de existir, los de sus precedentes; y si se quiere llamar la atención respecto de una tesis diversa se hará también la indicación respectiva, de acuerdo con el siguiente ejemplo:

"PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO".

Amparo directo 1479/80.- Adolfo León Naranjo.- 4 de noviembre de 1980.- Unanimidad de votos.- Ponente: Enrique Mota Aguirre.- Secretario: Eufemio Zamudio Alemán.

Precedentes:

Séptima Época:

Volumén 88, Sexta Parte, Pág. 31

Volúmenes 97-102, Sexta Parte, Pág. 74.

Véase:

Tesis de jurisprudencia número 128, Apéndice 1917-1975, - Sexta Parte, Pág. 168.

En el supuesto de que se quiera hacer figurar un precedente no publicado, se agregarán los datos de identificación en forma íntegra.

LICENCIADO JOSE JAVIER AGUILAR DOMINGUEZ, SECRETARIO GENERAL DE ACUERDOS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION.

#### C E R T I F I C A :

Que este instructivo para la publicación de las tesis jurisprudenciales, las resoluciones que diluciden las contradicciones de tesis, las ejecutorias de amparo y los votos particulares, fue aprobado por el Tribunal en Pleno en Sesión Privada cele-

brada el jueves cuatro de febrero en curso, por unanimidad de diecinueve votos de los señores ministros: Presidente Carlos - del Río Rodríguez, Carlos de Silva Nava, Felipe López Contre-- ras, Raúl Cuevas Mantecón, Samuel Alba Leyva, Mariano Azuela - Gutiérrez, Noé Castañón León, Ernesto Díaz Infante, Luis Fernán-- dez Doblado, Victoria Adato Green, Santiago Rodríguez Roldán, José Martínez Delgado, Manuel Gutiérrez de Velasco, José Ma-- nuel Villagorhoa Lozano, Fausta Moreno Flores, Angel Suárez To-- rres, Sergio Hugo Chapital Gutiérrez, Juan Díaz Romero y Uli-- ses Schmill Ordoñez. México, Distrito Federal, a cuatro de fe-- brero de mil novecientos ochenta y ocho.

LICENCIADO JOSE JAVIER AGUILAR DOMINGUEZ, SECRETARIO GENE-- RAL DE ACUERDOS DE LA SUPREMA CORTE DE JUSTICIA DE LA NACION, C E R T I F I C A : Que esta fotocopia constante de tres fojas útiles concuerda fiel y exactamente con su original que obra - en el cuaderno de las actas relativas a las sesiones del Pleno de este alto Tribunal, y se certifica a fin de dar cumplimien-- to a lo ordenado en el punto único transitorio del acuerdo --- II/88. México, Distrito Federal, a cuatro de febrero de mil no-- vecientos ochenta y ocho.

## BIBLIOGRAFIA

- ALCALA ZAMORA Y CASTILLO, N. DERECHO PROCESAL MEXICANO. -- México. Porrúa 1977 T. II.
- ARELLANO GARCIA, Carlos. PROCEDIMIENTOS CIVILES ESPECIALES México. Porrúa 1987.
- ARIAS RAMOS, J. DERECHO ROMANO. Madrid, Ed. Revista de Derecho Privado 1966.
- BECERRA BAUTISTA, José. EL PROCESO CIVIL EN MEXICO. México Porrúa 1980.
- BORJA SORIANO, Manuel. TEORIA GENERAL DE LAS OBLIGACIONES México. Porrúa 1985.
- BURGOA, Ignacio. EL JUICIO DE AMPARO. México. Porrúa 1988
- BRISEÑO SIERRA, Humberto. EL JUICIO ORDINARIO CIVIL. México. Trillas 1986.
- CORNEJO CERTUCHA, Francisco M, EL INTERES PUBLICO. Diccionario-Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM-Porrúa. 1989.
- DEZZA S.I. Paolo. INTRODUCCION A LA FILOSOFIA. México. Porrúa 1989.
- FLORIS MARGADANT, Guillermo. EL DERECHO PRIVADO ROMANO, - México. Esfinge. 1985
- GARCIA MAYNES, Eduardo. INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO. México Porrúa 1986.
- GIMENEZ ARNAU, Enrique. INSTITUCIONES DEL DERECHO NOTARIAL Madrid. Reus 1954.
- GOMEZ GRANILLO, Moisés. TEORIA ECONOMICA. México. Esfinge 1984.

GOMEZ LARA, Cipriano. DERECHO PROCESAL CIVIL. México. Trillas 1989.

GOMEZ LARA, Cipriano. TEORIA GENERAL DEL PROCESO México. UNAM 1987.

KASER, Max. DERECHO ROMANO PRIVADO. Madrid. Ed. Reus, S.A. 1968.

LOZANO NORIEGA, Francisco. CONTRATOS. México. Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C. 1987.

MAGALLON IBARRA, Jorge M. INSTITUCIONES DEL DERECHO CIVIL T.I. México. Porrúa 1987.

MEDINA LIMA, Ignacio. JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO. Diccionario--Jurídico Mexicano. Instituto de Investigaciones Jurídicas. UNAM-Porrúa 1989.

MOLINA GONZALEZ, Héctor. REFORMAS PROCESALES DE ARRENDAMIENTO. REFORMA PROCESAL. Estudios en memoria de Niceto Alcalá Zamora y Castillo México. UNAM 1987.

MORINEAU, Martha. DERECHO ROMANO II. Manual 1. México SUA Facultad de Derecho UNAM 1979.

MOTO SALAZAR, Efraín. ELEMENTOS DE DERECHO. México. Porrúa 1978.

ORTIZ URQUIDI, Raúl. DERECHO CIVIL. México. Porrúa 1986.

OVALLE FAVELA, José. DERECHO PROCESAL CIVIL. México. Harla 1987.

PALLARES, Eduardo. DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL. México Porrúa 1979.

PEREZ PALMA, Rafael. GUIA DE DERECHO PROCESAL. México. -- Cárdenas 1988.

PINA, Rafael De. y CASTILLO LARRAÑAGA, José. INSTITUCIONES DE DERECHO PROCESAL CIVIL. México. Porrúa 1988.

PINA, Rafael De. y PINA VARA, Rafael. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL. México. Porrúa 1984.

PLANIOL MARCEL Y RIPERT, Georges. TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL T.V. México. Ed. Cárdenas 1983.

RODRIGUEZ DE SAN MIGUEL, Juan. CURIA FILIPICA MEXICANA. México UNAM 1978.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. DERECHO CIVIL MEXICANO T.V.V.I. México. Porrúa 1952

SERRA ROJAS, Andrés. DERECHO ADMINISTRATIVO T. II México - Porrúa 1985.

SANCHEZ MEDAL, Ramón. LOS CONTRATOS CIVILES. México, Porrúa 1986.

TAMAYO Y SALMORAN, Rolando. CONCEPTOS JURIDICOS FUNDAMENTALES. ANTOLOGIAS PARA LA ACTUALIZACION DE LOS PROFESORES DE ENSEÑANZA MEDIA SUPERIOR. México UNAM-Porrúa 1987.

TELLEZ ULLOA, Marco Antonio. EL ENJUICIAMIENTO MERCANTIL MEXICANO. Guadalajara, Jal. Ed. Jorge Carrillo Ibarra 1973.

TRUEBA, Alberto y TRUEBA, Jorge. NUEVA LEGISLACION DE AMPARO REFORMADO. México. Porrúa 1988.

VASQUEZ DEL MERCADO, Oscar. CONTRATOS MERCANTILES, México Porrúa 1985.

ZAMORA PIERCE, Jesús. DERECHO PROCESAL MERCANTIL. México Cárdenas 1986.

ZAMORA VALENCIA, Miguel Angel. CONTRATOS CIVILES. México. Porrúa 1989.

### DICCIONARIOS CONSULTADOS

DICCIONARIO ENCICLOPEDICO LAROUSSE. México. Ed. Larousse 1983

DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL. Eduardo Pallares. México. --  
Porrúa 1979.

DICCIONARIO DE LA LENGUA ESPAÑOLA, Real Academia Española, Ma-  
drid. Espasa-Calpe, S.A. 1970.

DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO, México Porrúa UNAM 1989.

DICCIONARIO LATINO ESPAÑOL ESPASA SOPENA. Barcelona, Ed. Ramón  
Sopena, S.A. 1987.

DICCIONARIO DE DERECHO. De Pina y Pina Vara, Rafael. México --  
Porrúa 1988.

### LEGISLACION CONSULTADA

Código Civil para el Distrito Federal;  
para el Estado de Aguascalientes;  
para el Estado de Baja California;  
para el Estado de Campeche;  
para el Estado de Coahuila;  
para el Estado de Colima;  
para el Estado de Chihuahua;  
para el Estado de Durango;  
para el Estado de Guanajuato;  
para el Estado de Guerrero;  
para el Estado de Hidalgo;  
para el Estado de Jalisco;  
para el Estado de México;  
para el Estado de Michoacán;  
para el Estado de Morelos;  
para el Estado de Nuevo León;

para el Estado de Oaxaca;  
para el Estado de Puebla;  
para el Estado de Querétaro;  
para el Estado de Quintana Roo;  
para el Estado de San Luis Potosí;  
para el Estado de Sinaloa;  
para el Estado de Sonora;  
para el Estado de Tabasco;  
para el Estado de Tamaulipas;  
para el Estado de Tlaxcala;  
para el Estado de Veracruz;  
para el Estado de Yucatán;  
para el Estado de Zacatecas;

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal;  
Código de Comercio;  
Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común;  
Ley del Notariado para el Distrito Federal;  
Ley Federal de Protección al Consumidor;  
Ley General de Bienes Nacionales;  
Ley de Amparo;  
Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

#### OTRAS FUENTES CONSULTADAS

Informe 1989, de la Suprema Corte de Justicia de la Nación y  
Tribunales Colegiados de Circuito;  
Ibidem. Informe 1990.

Anales de Jurisprudencia, del Tribunal Superior de Justicia -  
del Distrito Federal, 1990 y 1991.