



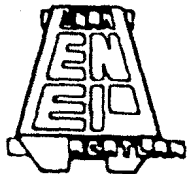
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES ACATLAN

"EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES SU TERMINACION POR CUMPLIMIENTO DEL PLAZO Y POR RESCISION. USO Y ABUSO DEL DERECHO"

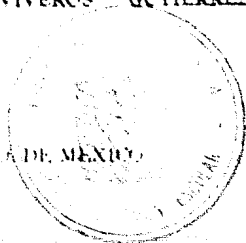
T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA JOSE CARLOS VIVEROS GUTIERREZ



SELECCION CON FALLA DE ORIGEN

SAN CRUZ ACATLAN, EDO. DE MEXICO





Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis 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

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

C A P I T U L O I

GENERALIDADES DEL CONTRATO

1.1	BREVE REFERENCIA A LA EVOLUCION HISTORICA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA-HABITACION.....	1
1.2	DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LOS CODIGOS DE 1870 Y 1884.....	7
1.3	LA CONVENCION COMO APLICACION Y CREACION DEL DERECHO.....	10
1.4	ELEMENTOS DE EXISTENCIA.....	20
1.5	REQUISITOS DE VALIDEZ.....	24

C A P I T U L O II

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE

2.1	LA DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	32
2.2	EL AVISO PREVIO DE LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	34
2.3	LIMITACION TEMPORAL IMPUESTA POR EL CODIGO CIVIL (con pleneo del articulo 2138 del Código Civil relativo a la duración mínima del arrendamiento para casa-habitación).....	42
2.4	LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	46
2.5	LA FACIL RECONDUCCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	54

2.6	LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CONFORME AL ARTICULO 2483 DEL CODIGO CIVIL.....	60
-----	--	----

C A P I T U L O I I I

USO E INTERPRETACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

3.1	EL ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL SUS REFORMAS RELATIVAS A LAS FINCAS DESTINADAS A LA HABITACION.....	72
3.2	LA MODIFICACION SUBSTANCIAL DEL CONTRATO PARA LA NOVACION.....	85
3.3	LA CAUSAHABIENCIA EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	89
3.4	EL DERECHO DEL TANTO EN EL ARRENDAMIENTO.....	93
3.5	LAS CLAUSULAS RENUNCIADAS Y SU ACCION EN JUICIO.....	99
3.6	PRINCIPIO DE PROHIBIDAD DE LOS LITIGANTES.....	105

C A P I T U L O I V

EL ABUSO EN EL PROCEDIMIENTO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

4.1	EL ABUSO DE LOS DERECHOS EN MATERIA PROCESAL.....	110
4.2	EL OPRECIMIENTO DE LA PRUEBA CONFESIONAL Y SU CITACION PERSONAL PARA EL DESAHOGO.....	114
4.3	EL OPRECIMIENTO DE LA PRUEBA TESTIMONIAL ENTREATANDOSE DEL CONTRATO VERBAL.....	119
4.4	EL OPRECIMIENTO DE LA PRUEBA PERICIAL.....	128

4.5	LA INTERPOSICION INVOTIVADA DEL RECURSO DE APELACION COMO TRAMPA PROCESAL.....	140
4.6	EL ARTICULO 81 DE LA LEY DE AMPARO Y LA DESNATURALI- ZACION DEL JUICIO DE GARANTIAS.....	149

C O N C L U S I O N E S

B I B L I O G R A F I A

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

Aun prescindiendo de conocer los resultados de las estadísticas judiciales, que arrojan cada año los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal, es por demás evidente el cúmulo de juicios que por turno, se reciben en esos órganos jurisdiccionales al finalizar el año, aumentando excesivamente la existencia de expedientes por resolver, esto es, por los múltiples problemas que se suscitan en la aplicación, interpretación y cumplimiento de las disposiciones que regulan a los contratos de arrendamiento inmobiliario, bien sea, juicio especial de desahucio, prórroga, rescisión, terminación de contrato, etc., de aquí la gran importancia -- que reviste a este pacto.

Para ningún arrendador que haya tenido la mínima experiencia práctica, en la ejecución y en el incumplimiento que pudiera presentarse en alguna de las obligaciones relativas a los contratos locativos entre particulares y que haya motivado una controversia de esta naturaleza, podrá negar los múltiples y prolongados trámites que implica seguir el juicio en contra del arrendatario para lograr que éste, desocupe y entregue el inmueble controvertido, pero no sin antes dilatar y entorpecer la decisión en los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, lo que no sólo redundan en perjuicio del arrendador, al oponerse a entregar el inmueble cuando ya no tiene derecho

alguno que lo tutele, sino también atenta contra la pronta y expedita administración de justicia, advirtiendo pues, que no solamente representa un problema de carácter jurídico, sino también lo es de carácter social; por lo que, tales problemas elevan de manera desmesurada el volumen de controversias por tramitarse ante los diversos órganos jurisdiccionales del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

Por lo anterior, se deriva que la satisfacción de la demanda de arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación como de locales destinados a la industria o al comercio, presenta un abrumador problema quizá en todo nuestro país.

La actual política de contención de los ingresos de los sectores medio y bajo no hace sino agravar la demanda de arrendamiento, porque ante la permanente insuficiencia por parte del Estado para dar a estos sectores de nuestra población una vivienda digna, cuyo objetivo se encuentra consagrada en garantía individual en el párrafo cuarto, -- del artículo 4o. de la Constitución General de la República; el programa nacional de vivienda apenas es una forma mínima de compensar por un lado lo que se devasta por otro. Es por ello, que la inconstante construcción pública y privada de locales para arrendamiento, es por demás insuficiente, ya que sólo favorece a una mínima parte de la po--

blación, de tal manera que sólo unos cuantos, con capacidad económica, están en aptitud de adquirir en arrendamiento sendos inmuebles, sin que influya la inevitable evolución de precios de renta ni la fuerte inmigración que se experimenta en la Ciudad de México en demanda de arrendamiento.

Ahora bien, dentro del título de este trabajo se contemplan básicamente dos de las principales causas por las que puede terminarse el contrato de arrendamiento para inmuebles; por cumplimiento del plazo o por rescisión del mismo, o bien, dos de las formas por las que generalmente se resuelven estos contratos en los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario en el Distrito Federal. Sin que deba entenderse que sólo se contemplan estas dos causas de terminación y se omite el análisis de las restantes a que se refiere el artículo 2483 del Código sustantivo civil, sino que por el contrario, se ha destacado en este intento, --- otros aspectos y figuras jurídicas que no se mencionan en el capitulado inicial, pero que por su minuciosa regulación relativa a la materia de arrendamiento, como por la abundante aplicación forense, aunque someramente se contemplan en el desarrollo de este trabajo.

Asimismo, se incluyen algunos criterios jurisprudenciales conforme al tema desarrollado, se citan algunas tesis publicadas en los Informes rendidos por su Presidente a la Suprema Corte de Justicia de la Nación al finalizar -

los años de labores, precedentes y contradicciones de tesis entre Tribunales Colegiados Civiles y por supuesto, jurisprudencias publicadas en diversas compilaciones en el Semanario Judicial de la Federación de 1917 a 1975, 1917 a 1985 y la última de 1988, así como de algunas otras publicaciones no oficiales.

Trabajo que si bien es cierto no es posible agotar por abundante que resulta este tema dentro del Código Civil para el Distrito Federal, trataré objetivamente de destacar algunos aspectos particulares que se presentan desde el concierto de voluntades entre arrendador y arrendatario, en la acción de demanda, contestación de la misma, reconvencción, ofrecimiento inmotivado de pruebas como es la confesional, testimoniales, periciales, etc., el ejercicio abusivo del recurso de apelación, cuestiones incidentales y de algunos otros aspectos procesales; la promoción de sendos amparos sin interés legítimo, contribuyendo con ésto, se intensifiquen extraordinariamente los juicios de garantías ante los Juzgados y Tribunales Colegiados Civiles que hasta ellos acuden los litigantes temerarios, con objeto de obtener la suspensión de los efectos de las resoluciones o sentencias que para los arrendatarios les son desfavorables, empañando así a tan noble y justa institución jurídica y en demérito de la pronta y expedita administración de justicia.

Advirtiéndome pues, que el problema habitacional y comercial es por una parte, por el crecimiento vertiginoso de la

población en el área metropolitana y la insuficiente construcción y oferta de inmuebles destinados al arrendamiento; y por la otra, por lo prolongado que resulta el trámite de los juicios de arrendamiento para obtener por sentencia la desocupación y entrega del inmueble cuestionado, motivado en la mayoría de los casos, por las tácticas temerarias y abusivas que se hacen durante el procedimiento para que el arrendatario continúe oponiéndose a la pretensión del actor y disfrute el mayor tiempo posible en la posesión del inmueble, razón por la que hoy en día los propietarios de inmuebles, prefieren vender ese espacio - que bien pudiera ser rentable.

C A P I T U L O I
GENERALIDADES DEL CONTRATO

1.1 BREVE REFERENCIA A LA EVOLUCION HISTORICA DEL
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA CASA-HABITACION.

Siendo el Derecho Romano el origen y punto de partida del derecho positivo y fundamentalmente constituye la base de todo estudio histórico-jurídico por ser éste el creador de casi todas las instituciones jurídicas que se remontan hasta él, porque a través de la propia historia es como puede descubrirse la evolución y los razonamientos que han justificado de alguna manera las constantes transformaciones de nuestras instituciones jurídicas, ya que del estudio del pasado deriva la mejor razón para el presente y la mejor planeación hacia el futuro.

Buscar el origen del instituto implica desandar - el camino recorrido por la historia y llegar a un principio que no es tal, por lo indefinido y oscuro, el que, no obstante, se ha tratado de construir con datos imprecisos, por ello y las más de las veces hipotéticos. Después de los estudios efectuados por Summer - Maine, seguido por la mayoría de los autores alemanes, se llega a aceptar que el pueblo primitivo vivía en comunidad y tal vida impedía el nacimiento de los contratos con las características de individualidad con que

se inicia la evolución hasta nuestros días.

Vituvio y Columella hacen una interpretación de hechos en la evolución histórica a través de suposiciones y justificaciones deductivas. El primero da una descripción fantástica del hombre primitivo como habitante de los bosques; muestra la necesidad de los mismos impulsados por el medio ambiente de buscar refugios en las grutas abiertas en las montañas cercanas o en las copas de los árboles; de ellas pasan a chozas de barro toscamente construidas, y de ahí en más se origina el adelanto arquitectónico, apareciendo o surgiendo las construcciones de basamentos sólidos y las de uno y dos pisos "que el antiguo romano construía para el uso de su familia". El aumento posterior de la población latina marca el nacimiento de la gran urbe, con el problema común a los tiempos antiguos y modernos de la escasez de vivienda. Se origina el coenaculum, en virtud del cual una de las partes daba alojamiento a otra que no lo tenía en la propia vivienda. (1)

El arrendamiento no se desarrolló en Roma sino con las conquistas, con el gran comercio, con la afluencia de extranjeros y con las emancipaciones de esclavos: la población inestable y pobre no podía adquirir su casa;

(1) Enciclopedia Jurídica Omeba. Editorial Driskill, S. A. Rep. Argentina 1979. Tomo XVIII, página 777.

se alojaban en el último piso de las casas familiares, para luego encontrar asilo en las insulae, casas de renta - construidas por los romanos ricos. Los capitales encontraban así una inversión segura, mientras que las personas menos afortunadas hallaban alojamiento seguro. (2)

Por consiguiente la locatio conductio rerum, contrato que desde hace dos mil años se encuentra en el centro de las controversias sociales, ya era muy frecuente en -- tiempos imperiales (en el siglo I de nuestra era), ROMA - contaba con unas 50 000 vecindades, objeto de arrendamiento, y sólo 2 000 casas aisladas. Sin embargo, la protección del arrendamiento se muestra por primera vez a fines de la época clásica, y sólo en materia de arrendamiento - agrícola, con la remissio mercedis.

La locatio conductio rerum no podía tener por objeto sino bienes no consumibles. Aquéllos cuyo destino normal fuera el ser consumidos no podían constituir, lógicamente objeto materia de un contrato que no permitía más que un goce temporal. Otro requisito era que el objeto se hallara en el comercio. Por ejemplo, el hombre libre no podía darse en locatio-conductio; lo que sí podía dar en arrendamiento era su energía. El precio del arrendamiento debía consistir en dinero. Debía además estar determinado y ser razonable y serio: una renta de un sestercio por -- mes para casa normal, convertiría el arrendamiento, por -- su falta "de seriedad", en una donación.

(2) Mazeaud Jean, Henri y León. "Lecciones de Derecho Civil". Tercera Parte, Volumen IV Los principales contratos. Traducción Luis Alcalá-Zamora y Castillo. -- Ediciones Jurídicas Europa-América. Buenos Aires 1974 Pág. 6.

Un rasgo social se manifestaba en la disposición por la cual, en caso de mala cosecha, el locator debía conceder al conductor una remissio mercedis (o sea, un perdón parcial de la renta), antecedente del artículo 2455 del Código Civil. (3)

Hoy en día el legislador ha tratado de paliar las consecuencias de la crisis de la vivienda debido a las circunstancias económicas, a la destrucción de edificios para arrendamiento y por el desarrollo de las grandes dependencias administrativas. Con esa finalidad le ha obligado al arrendador, por una parte, a mantener en la finca al inquilino luego de la expiración del arrendamiento; y, por otra parte, a fijar imperativamente los precios de alquileres, esa fijación ha tenido consecuencias muy graves. Y es que el legislador no se ha contentado con prohibir un alza correspondiente a la escasez de los alojamientos: se ha negado, al menos para los locales de vivienda, a dejar que los propietarios tengan en cuenta la baja del poder adquisitivo de la moneda; por eso se han encontrado los propietarios en la imposibilidad de efectuar las obras de conservación necesarias.

El legislador se vio obligado entonces a instaurar una política nueva de la vivienda, facilitando a los particulares, mediante préstamos consentidos en condiciones ventajosas, la construcción de inmuebles en copropiedad.

(3) Floris Margadant S. Guillermo. "El Derecho Privado Romano". Edit. Esfinge, México 1983. Pág. 412.

Esos préstamos suelen ser a largo plazo, constituyen una carga considerable para el Estado, que en razón de las sucesivas desvalorizaciones, no será reembolsado sino imperfectamente.

La legislación especial, surgida de las dificultades desde la primera guerra mundial, ha adquirido amplitud — considerable, y ha creado en materia de locales para vivienda, para usos profesionales, para usos comerciales, y para los arrendamientos rústicos, algunas reglas imperativas que derogán las del Código Civil; sin embargo, estas últimas constituyen todavía el derecho común del arrendamiento. (4)

Considero de suma importancia hacer referencia a la exposición de motivos formulada por la Comisión Permanente en el año de 1983, por ser el arrendamiento para casa-habitación, uno de los contratos de mayor importancia en nuestro país y que es motivo inquietante del legislador. Aunque en el presente trabajo no se avoque a tratar el — problema de la vivienda en su aspecto genérico, sino que se trata concretamente de las controversias que implica este contrato y su proyección en juicio.

"La satisfacción de la demanda de vivienda en todas sus modalidades presenta un abrumador rezago en nuestro país. El capital ha jugado en este campo un papel tan lamentable que el Estado ha debido intervenir como constructor de vivienda para la renta, en vista de las lagunas —

(4) Mazeaud Jean, Henri y León. Op. cit. pág. 8.

que la acción del sector privado no ha podido llenar. -- La producción pública y privada de vivienda, además de -- ser insuficiente, ha favorecido a una parte minoritaria -- de la población, de tal manera que una proporción creciente de ésta recurre al arrendamiento para conseguir un espacio habitable, problema que se agudiza en las áreas metropolitanas como la Ciudad de México."

"La evolución de los precios de las rentas, el rezago de la oferta de vivienda, el estancamiento de la oferta de vivienda en arrendamiento y de los ingresos de los inquilinos, así como la abusiva actitud de los arrendadores han convertido en un lugar común la necesidad de que el Estado imponga límites precisos a la relación entre arrendador y arrendatario por medio de una ley inquilinaria. Esto, por cierto, no es privativo del momento actual y de la crisis que ahora vive el país. Ha sido una demanda levantada reiteradamente en la historia contemporánea de México y siempre satisfecha de manera parcial y ciñéndose a la tradicional figura del contrato mercantil civil tan superado en esta modalidad por los hechos."

"Ahora la necesidad de regular las rentas y la relación arrendador-arrendatario es indispensable no sólo en la Ciudad de México, sino en todo el país, por las nuevas y dramáticas condiciones económicas por las que pasa la Nación. Esta necesidad ha sido reconocida por todos los grupos políticos y hasta por las mismas autoridades del Ejecutivo y, sin embargo, la regulación inquilinaria no se materializa." (5)

(5) Exposición de motivos al proyecto de reformas al Código de Procedimientos Civiles. Comisión Permanente, julio 20 de 1983, pág. 15.

1.2 DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LOS
CODIGOS DE 1870 Y 1884.

Otrora nuestros Códigos Civiles de 1870 y 1884, en sus preceptos 3068 y 2936, respectivamente, definían al contrato de arrendamiento en los siguientes términos:

"Se llama arrendamiento al contrato por el — que una persona cede a otra el uso o el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y arrendatario al que la recibe."

Deriva de la simple lectura de este precepto, para dar nos cuenta que en nuestros ordenamientos civiles se fija co mo elemento típico del contrato de arrendamiento la tempora lidad.

Cabe señalar la desigualdad entre los contratos de — arrendamiento determinados como temporales a señalar expre samente su duración de manera fija, puesto que el contrato_ siendo temporal puede celebrarse por tiempo indefinido. — (Arts. 3077, 3168 y 3169 del Código de 1870, con relación - a los artículos 2945 y 3032 del Código de 1884)

En nuestro Código vigente, los artículos 2486 y 2487, se refieren a los contratos de plazo fijo, pues al estable cer que si despues de terminado el arrendamiento, continúa el arrendatario, sin oposición, en el goce y uso del predio, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, modifi cando el propio contrato de tiempo fijo a tiempo indefini do.

Sin embargo nuestros anteriores Códigos de 1870 y 1884,

sólo previenen que el arrendamiento debe ser temporal, pero no se señala en ellos el tiempo máximo que deben durar dichos contratos.

La razón de ser para que el legislador haya señalado un límite temporal, es que tanto los arrendamientos muy prolongados como los demasiado breves, tienen inconvenientes.

En los primeros existe el inconveniente de que si son perpetuos, en realidad el arrendamiento se convierte en una verdadera compra-venta, porque si el uso y disfrute de una cosa se concede a perpetuidad ya no tiene el propietario el derecho de adquirir ese propio disfrute de la cosa, en realidad ha enajenado no el uso, sino que ha enajenado la cosa; pues no tiene objeto tener la propiedad de una cosa de la que no se pudiera reivindicar el uso o disfrute.

El arrendamiento por largo tiempo tiene el inconveniente de desprestigiar la propiedad. Resultaría difícil reivindicar o adquirir una propiedad que durante mucho tiempo ha estado dada en arrendamiento sobre todo si su precio era bajo o se habían anticipado el pago de rentas; porque durante ese tiempo no podría obtener de la propiedad todas las ventajas que el propietario puede sacar de sus propias cosas.

Por otra parte, también los arrendamientos a corto plazo tienen sus desventajas, puesto que dada la brevedad del contrato de arrendamiento procurará el arrendador ob-

tener todo el aprovechamiento posible, además de que no le interesa efectuar mejoras de importancia en el bien arrendado, dado que no tiene el tiempo de compensar tales erogaciones con el disfrute de la cosa.

En este orden de ideas, estimo que las denominaciones utilizadas en nuestros anteriores Códigos, son tan solo el precedente histórico-jurídico de nuestro Código Civil vigente.

1.3 LA CONVENCION COMO APLICACION Y CREACION DEL DERECHO.

El contrato analizado desde el punto de vista de la teoría pura del derecho y de acuerdo con la definición tradicional, convención es la concordancia de voluntades de dos o varios sujetos, tendientes a producir un efecto jurídico, es decir crear o extinguir una obligación y el derecho subjetivo correspondiente. Si la teoría tradicional no ve en la convención sino un acto jurídico (en el sentido del término alemán Rechtsgeschäft), es porque la considera solamente desde el ángulo visual de la aplicación del derecho y la ejecución de normas. Al concluir una convención, los sujetos aplican una regla de derecho *pacta sunt servanda* a una situación concreta, y se sirven de ella para regular sus relaciones recíprocas. En efecto el acto jurídico es, de acuerdo con tal teoría, una modificación en la esfera de los derechos subjetivos, el derecho objetivo, es decir, el orden jurídico considerado como sistema de normas, no sufre ningún cambio.

Dicha teoría pasa por alto una de las funciones más importantes de la convención: la función creadora del derecho. Lo que es más, al oponer la noción del acto jurídico a la de la ley, la teoría tradicional trata de determinar la naturaleza de la convención sin tomar en cuenta su papel creador de derecho, función reservada, de acuerdo con esa teoría, a la legislación.

Así pues, la doctrina de que hablamos define el concepto de convención atendiendo únicamente a su función de

aplicación del derecho. El fin esencial de la convención es, por definición, producir efectos jurídicos, pero como la convención tiene, por su misma naturaleza, esa cualidad que denominamos su "fuerza obligatoria", y los sujetos adquieren, a consecuencia de lo estipulado, obligaciones y derechos que anteriormente carecían, la función creadora del derecho debe existir en cada convención, incluso en el contrato de derecho privado.

De este modo, la antítesis entre creación y aplicación del derecho, que la teoría del derecho privado trata de presentar como absoluta, cuando contraponen la ley al acto jurídico, no es sino relativa, ya que, en la jerarquía del derecho, todo acto constituye, en principio tanto una creación como una aplicación o ejecución del derecho. Por ejemplo cuando dos personas celebran un contrato de arrendamiento, indudablemente aplican las reglas abstractas relativas al contrato, reglas que se encuentran formuladas en el Código Civil o en una ley especial. Pero al celebrar dicho contrato, crean asimismo normas individuales y obligaciones y derechos concretos que no existían antes de la conclusión del negocio.

Razón por la cual la teoría tradicional considera como absoluto el antagonismo entre creación y aplicación del derecho, entre ley y acto jurídico, y no reconoce a la convención su función creadora del derecho, reside en que identifica la noción de derecho objetivo con la de norma general y opone a esta última el concepto de derecho subjetivo, al que considera, en consecuencia, como algo por completo diferente de una norma. Un cambio en la

esfera de los derechos subjetivos no puede implicar, por ende, una modificación del derecho objetivo.

Al razonar de esta suerte se ignora que el fenómeno primario del derecho en sentido subjetivo no puede ser si no la obligación, y no un derecho, en el sentido de autorización o facultad.

Se olvida además que no hay derecho subjetivo en este sentido sin una obligación, porque cada derecho de un sujeto presupone necesariamente el correspondiente deber de otra persona. El hecho de que un sujeto se encuentra obligado a determinada conducta, a pagar por ejemplo una cierta suma, significa que debe conducirse jurídicamente de ese modo; o sea, que una norma jurídica en vigor le impone tal conducta. El deber de un sujeto, de comportarse de cierta manera, no es sino una norma que lo obliga a -- realizar ese comportamiento. (6)

Si la convención tiene "fuerza obligatoria" y sus efectos consisten en obligar a los contratantes a la realización de una conducta a la que anteriormente no estaban obligados, ello significa que la convención ha creado una norma que no existía antes de la conclusión del contrato, es decir, una norma que exige esa conducta bien de terminada que constituye el contenido de la convención. El efecto jurídico de ésta es dicha norma y no una voluntad superior a cada uno de los contratantes, dotada de --

(6) Kelsen, Hans. "El Contrato y el Tratado". Traducción de Eduardo García Máynez. Imprenta Universitaria. México 1943. Págs. 3 y sigs.

ese carácter místico que algunos autores le atribuyen. - Tal norma es tan "objetiva" como la regla pacta sunt servanda que los contratantes aplican al celebrar la convención.

Considero importante mencionar a la voluntad y sus manifestaciones como elementos esenciales de la "convención" como procedimiento generador de la norma contractual.

A) La convención es un acuerdo de voluntades de dos (o varios) sujetos. Este acuerdo implica dos (o varias) manifestaciones concurrentes de voluntad. La voluntad como acto psíquico en el interior del sujeto no basta. Es necesario que la voluntad de las personas se manifieste, pues es requisito que la voluntad pueda ser comprobada por las instancias competentes para aplicar el derecho. Si el orden jurídico atribuye a un estado de hecho la cualidad de supuesto y de consecuencia de derecho no es nunca el hecho en sí, sino el hecho comprobado por el órgano competente, dentro de un procedimiento jurídico. Por esta razón, todo hecho jurídico debe ser susceptible de ser comprobado, lo que sólo es posible por medio de datos exteriores y sensibles.

El orden jurídico puede prescribir para la manifestación de voluntad una forma determinada. La voluntad deberá expresarse por ciertos gestos, o por escrito. Este formalismo es un rasgo característico de los derechos primitivos, pero como la técnica del derecho hace indispensable una expresión cualquiera de la voluntad, un mínimo de formalismo resulta inevitable.

El elemento esencial no es la voluntad en sí misma, sino la voluntad manifestada, surge el problema que consiste en saber cuáles son las consecuencias de una discrepancia entre la voluntad y su expresión.

Cabe agregar que en abundantes ocasiones, la voluntad de las personas contratantes en el arrendamiento inmobiliario, no se manifiesta formalmente, por lo que resulta difícil para ambas partes, comprobar en el procedimiento judicial la relación contractual existente, cuando — aquellas partes dejan de comportarse como arrendador o como arrendatario en la contienda, asimismo resulta verdaderamente ventajoso para una de las partes la confusión para el juzgador cuando hay pretensión de acreditar una relación contractual diversa a la que se concluyó originalmente en la convención, como puede prestarse y suele suceder con la relación jurídica del comodato.

Al respecto puede citarse a contrario sensu, la segunda tesis relacionada con la jurisprudencia 48 de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Cuarta Parte del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, compilación de fallos emitidos de 1917 a 1985, que a la letra dice:

"ARRENDAMIENTO, FORMALIDADES DEL. La forma prescrita por el artículo 2406 del Código Civil del Distrito Federal no es ad solemnitatem, sino simplemente ad probationem y, por lo mismo, y como a mayor abundamiento lo disponen los artículos 489 y 490 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito y Terri-

torios Federales, no es necesaria la presentación del contrato escrito para que proceda la demanda de desocupación, sino que basta - al respecto con demostrar que las partes han cumplido voluntariamente con él, comportándose como arrendador y como arrendatario."

y; B) La concordancia de voluntades. Si nos preguntamos de qué manera las voluntades de dos o varios individuos, constitutivas del hecho de la convención, deben cooperar, el análisis revela que las voluntades o, más bien, las manifestaciones de voluntad de los sujetos que celebran la convención deben aparecer dirigidas hacia el mismo objeto. Este objeto es siempre la conducta de un individuo y en general la conducta de uno de los dos individuos que celebran la convención. Las partes contratantes deben, de acuerdo con lo que pueda inferirse de sus manifestaciones, querer la misma cosa, es decir, los actos de voluntad expresados han de ser paralelos, aún en el caso de las partes contratantes deban, según los términos de la convención, proceder diferentemente. Lo que se llama concordancia de voluntades es precisamente el hecho de que, al concluir la convención, las partes contratantes quieran la misma cosa, o sea, la circunstancia de que sus voluntades tengan el mismo contenido. (7)

En conclusión y de conformidad con la teoría de Kelsen "El fin esencial de la convención es, por definición,

(7) Kelsen, Hans. Op. cit., páginas 12 y sigs.

producir efectos jurídicos; pero como la convención tiene, por su misma naturaleza, esa cualidad denominada "fuerza obligatoria" y los sujetos adquieren, a consecuencia de lo estipulado, obligaciones y derechos de que anteriormente carecían, la función creadora de derecho debe existir en cada convención, incluso en el contrato de Derecho Privado"; es por ello que la ley ha concedido a los particulares el poder de crear normas de derecho y de autolimitar con ellas su libertad personal; por lo que las estipulaciones efectuadas en tales actos tienen fuerza obligatoria para las partes que celebran un contrato; fuerza como la que posee la Ley respecto de la generalidad de las personas, sólo que mientras ésta obliga a un número indeterminado de sujetos, aquéllos comprometen solamente a las partes celebrantes del contrato o al autor de la declaración unilateral de voluntad.

Es por ésto, que resulta indispensable precisar el alcance y efectos del contrato mediante la interpretación sistemática tanto de las estipulaciones particulares de los contratantes como los dispositivos legales que complementan a aquéllas, o que establecen limitaciones que los particulares no pueden traspasar pero que sin embargo muchos de ellos lo hacen al establecer cláusulas leoninas en detrimento de alguna de las partes. Olvidándose relacionar las cláusulas del contrato con las normas legales que reglamentan a los contratos y considerando el tipo de contrato celebrado para así obtener de todo ese conjunto de disposiciones, una interpretación conforme al derecho.

Finalmente, en cuanto a la relación de cláusulas a -

que aludo en el párrafo anterior, paso a precisar que:

I) Hay cláusulas fundamentales del contrato que se celebran, fijadas por la ley, las cuales no pueden suprimirse aun cuando así conviniera a alguna de las partes, so pena de desnaturalizar el acto celebrado: éstas son las llamadas "cláusulas esenciales" que se dan por sobreentendido y no se pueden eliminar, como lo es, en el contrato de arrendamiento, que el arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, esa obligación temporal puede suspenderse o prórrogarse, más no concederse de manera perpetua sin un término señalado, ni mucho menos se puede suprimir el pago por el uso o goce de la cosa so pena de que exista la presunción del contrato de comodato.

II) Hay otras cláusulas que si bien es cierto son connaturales al acto y han sido establecidas por la ley, se pueden eliminar por cláusula expresa: éstas son las llamadas "cláusulas naturales" que se tienen también por sobreentendidas y sí pueden suprimirse por alguna de las partes; tal es el caso en el que el arrendatario por su culpa o negligencia pudiera ocasionar daños a la finca arrendada, éste al ser vencido en juicio, deberá pagar al arrendador los daños y perjuicios ocasionados por el evento dañoso, (artículo 2435 del Código Civil vigente) y;

III) Las cosas o cláusulas, que sólo existen si las partes las crean por disposición contractual específica y las que supongo son las que más han dado origen a interpretación dentro de los juicios o controversias de arren-

damiento inmobiliario, que son las llamadas "cláusulas acci-
dentales".

El jurista francés Pothier hace una clara distinción entre las cláusulas esenciales y las naturales, que recoge el artículo 1839 de nuestro Código Civil vigente y que a la letra dice:

"Los contratantes pueden poner las cláusulas que crean convenientes; pero las que se refieren a requisitos esenciales del contrato, o sean consecuencia de su naturaleza ordinaria, se tendrán por puestas aunque no se expresen, a no ser que las segundas sean renunciadas en los casos y términos permitidos -- por la ley."

No obstante lo anterior, en las cláusulas accidentales se pactan disposiciones al tenor de las leyes prohibitivas o de interés público, donde se antepone el particular en detrimento de uno de los contratantes, como lo es en la pena convencional señalada en los contratos de arrendamiento para el caso de que el inquilino siga ocupando el inmueble después de haber terminado la vigencia del contrato y que muchas veces aquella cláusula penal excede en valor o cuantía a la suerte principal que se reclama al inicio del procedimiento, además de que hay casos en que en la misma demanda se reclama el pago de daños y perjuicios por la resistencia del arrendatario a desocupar y entregar el inmueble, situación que es contraria a la ley conforme al artículo 1840 del Código Civil, que dice:

"Pueden los contratantes estipular cierta -

prestación como pena para el caso de que la obligación no se cumpla o no se cumpla de la manera convenida. Si tal estipulación se hace, no podrán reclamarse, además, daños y perjuicios."

Cabe citar a este respecto, la tesis 1435 publicada en el Boletín de Jurisprudencia de 1962, página 272 de la Tercera Sala (no publicada oficialmente por la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación por lo que queda sólo como teoría jurídica), que a la letra dice:

"PENNA CONVENCIONAL. Estipulada en el contrato de arrendamiento, no procede la demanda de daños y perjuicios, por el tiempo en que el inquilino continúe ocupando el inmueble arrendado, una vez fenecido el término de locación. En la especie no se reclaman menoscabos o pérdidas sufridas en el patrimonio del arrendador, por falta de cumplimiento de la obligación, que según el artículo 2108 del Código Civil constituyen los daños, sino que en la demanda se exige el pago de los perjuicios sufridos por la privación de lo que el actor consideró como ganancia lícita, o sea la diferencia entre lo que la casa le produjo y lo que le pudo producir, durante el tiempo en que la inquilina continuó ocupando el inmueble después de vencidos los dos meses del aviso de terminación de contrato de arrendamiento...". (6)

-
- (8) Amparo directo 284/1960. Jacobo Salleh Levy. Resuelto el 29 de enero de 1962, unanimidad de 4 votos. Ponente: Mtro. García Rojas en ausencia del Mtro. Carlos Estrada.

1.4 ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

En nuestros anteriores Códigos de 1870 y 1884, cuando se referían a los elementos de los contratos, no contemplaban todos los que actualmente son considerados como tales y además de que no distinguían los elementos de existencia, de los que se exigen para su validez, omisiones que el Código Civil vigente subsanó en sus artículos 1794 y 1795. (9)

Así tenemos que el primero de ellos dice:

"Para la existencia del contrato se requiere

I. Consentimiento; II. Objeto que pueda ser materia del contrato" de lo que deriva que estos dos elementos son los esenciales para llevar a cabo toda convención, pero cabe soslayar a la solemnidad como elemento indispensable para la constitución del acto. Aclarando que en México no existen los contratos solemnes y por ello nuestro legislador no incluyó a la solemnidad entre los requisitos de existencia por ser ésta una expresión ritual para la creación del acto como lo es en el matrimonio.

Consentimiento. "Castán dice que el consentimiento, de sentirse con, sentir juntos, querer la misma cosa, significa tanto como acuerdo de voluntades, y es el elemento más substancial, el alma del contrato" (10)

Para el maestro Manuel Borja Soriano "consiste en el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o ---

- (9) Borja Soriano, Manuel. "Teoría General de las Obligaciones". Tomo I. Edit. Porrúa. México 1953. Págs. 139 y 140.
- (10) Muñoz, Luis y Morales Camacho, Sabino. "Comentarios al Código Civil para el Distrito Federal y Territorios Federales". Ed. Cárdenas. México 1972. Pág. 442.

transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesario que estas voluntades tengan una manifestación exterior." (11)

En el arrendamiento tanto el arrendador como el arrendatario deben estar de absoluta conformidad respecto a las condiciones que van a regir su relación jurídica contractual, así pues, deben estar acordes en el precio, la manera en que éste se va a pagar, el momento y lugar, el término de duración y el destino o fin de la cosa arrendada. En la práctica especialmente cuando se celebra el contrato de manera formal; el precio y el destino del inmueble se pactan de manera expresa y minuciosa, cosa realmente difícil en los contratos verbales para la interpretación de la voluntad interna y la declarada de los contratantes.

Por otra parte, la costumbre en nuestro país de celebrar el contrato conforme a formas de antemano, que se expenden al público y que en la mayoría de los casos contienen cláusulas ventajosas para el arrendador y que finalmente se encuentran algunas de ellas obsoletas y sin las modificaciones acordes a las reformas de la ley sustantiva civil vigente. Esto, desvirtúa la real concordancia de voluntades de los propios contratantes.

El elemento que ahora nos ocupa tiene una manifestación de gran importancia cuando surge una actitud o conducta que revela la intención de contratar, sin que se manifieste por palabra, escritura o signos inequívocos que dan origen a la figura jurídica de la "tácita reconducción", que por la misma razón será objeto de estudio en el segundo capítulo de este trabajo.

(11) Borja Soriano, Manuel. op. cit. pág. 16.

La ausencia del consentimiento en el arrendamiento es difícil concebirla prácticamente, pero es factible como se dijo anteriormente, cuando una de las partes tiene la idea de que se trata de un contrato de comodato y la otra de un arrendamiento, existiendo en este caso error en la naturaleza del acto jurídico.

Objeto. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1824 del Código Civil "son objeto de los contratos: I. La cosa que el obligado debe dar y; II. El hecho que el obligado debe hacer o no hacer". Colín y Capitán dicen: "Hablando con propiedad, un contrato no tiene objeto. El contrato es un acto jurídico y produce el efecto de crear obligaciones ya a cargo de las dos partes, ya a cargo de una de ellas. Son estas obligaciones las que tienen un objeto, el que puede consistir, ya en una cosa material, ya en un hecho, ya en una abstención. Por lo tanto, sólo de un modo elíptico se puede hablar del objeto del contrato." (12)

Siendo el objeto mediato del contrato en general la cosa que debe darse y el hecho que debe o no hacerse, debemos buscar cuál es el objeto del contrato de arrendamiento. La cosa que se va a usar o gozar temporalmente a cambio del precio cierto y determinado que por ello se va a pagar, constituye el objeto doble del contrato de arrendamiento.

(12) Muñoz, Luis y Morales Camacho, J. Sabino. op. cit. - pág. 450.

El artículo 1825 del Código Civil, nos dice que la -
cosa objeto del contrato debe:

- 1o. Existir en la naturaleza;
- 2o. Ser determinado o determinable en cuantoa su especie;
- 3o. Estar en el comercio.

Luego el artículo 2400 del citado ordenamiento nos -
señala los bienes susceptibles de arrendamiento, los "que
pueden usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley
prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".
Quedan fuera pues, como objeto de arrendamiento las cosas
consumibles por su primer uso, las prohibidas por la ley,
y los derechos estrictamente personales.

Resulta obvio el porqué no pueden ser susceptibles -
de arrendamiento: una cosa que se consume por el primer -
uso, no podrá devolverse a su propietario por haber deja-
do de existir ésta, al término del contrato.

Tobañas (13) afirma que pueden ser objeto cuando se_
cedan para un uso que no las consuma (contrato ad pompam_
et ostentationem), por su carácter de temporalidad.

(13) Castán Tobañas, José. "Derecho Civil Español Común y
Foral". Tomo II. Vol. II. Madrid 1939. Pág. 136.

1.5 REQUISITOS DE VALIDEZ.

- a) La Capacidad (para dar y recibir en arrendamiento)
- b) La Voluntad exenta de vicios
- c) La Forma
- d) La Licitud en el objeto, motivo o fin.

a) La capacidad la define el maestro Eduardo Pallares como "La condición jurídica de una persona por virtud de la cual puede ejercitar sus derechos, contraer obligaciones, celebrar contratos y realizar actos jurídicos en general." (14)

La capacidad se divide en dos especies o grados: de goce aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y de ejercicio dada aptitud para hacerlos valer.

En nuestro derecho el artículo 2401 del Código sustantivo civil establece que puede dar en arrendamiento aún el que no fuere dueño de la cosa, bastando que tenga facultad para celebrar el contrato, ya sea por autorización del dueño o por disposición de la ley, por ejemplo: el albacea de la sucesión. De lo anterior se desprende que tienen capacidad para arrendar, los que tengan la propiedad plena o las facultades de administrar siendo la mínima requerida, la de administración, aunque ésta se restrinja en algunos casos. Basta para dar en arrendamiento la capacidad de administración, con las limitaciones que conagra nuestra --

(14) Pallares, Eduardo. "Diccionario de Derecho Procesal". 2a. edición. México. 1956. Pág. 97.

ley civil, por ejemplo; el contenido del artículo 1721 que dice: "El albacea sólo puede dar en arrendamiento hasta por un año, los bienes de la herencia. Para arrendarlos por mayor tiempo necesita del consentimiento de los herederos o de los legatarios, en su caso."

Flaniol y Ripert nos dicen que a diferencia de la venta, sí puede arrendarse la cosa ajena. (15) Por lo que la "capacidad es la aptitud de una persona para celebrar un acto jurídico válido." Si esta aptitud hace falta, el acto jurídico será anulable aun cuando reuna todas las demás condiciones necesarias en cuanto al fondo y a la forma. Por lo que resulta importantísimo saber qué personas son capaces de contratar.

En conclusión, la capacidad de contratar constituye la regla, la situación normal de las personas; la incapacidad no es sino una excepción, y ésta sólo puede admitirse en virtud de un texto que "declara" a las personas incapaces. (16)

b) La voluntad exenta de vicios. Cuando el consentimiento se ha otorgado realmente, existe la voluntad, pero ésta puede encontrarse viciada. Para ser plenamente eficaz la voluntad debe ser libre y consciente. Cesa de ser libre si el consentimiento de una de las partes se obtuvo por violencia. Deja de ser consciente si esta voluntad se decidió por error; cuando el error es fortuito, se le

(15) Flaniol y Ripert. "Tratado de Derecho Práctico Civil" Tomo I, Habana 1946. Pág. 575.

(16) Flaniol y Ripert. "Tratado Elemental de Derecho Civil". Tomo V. 1ra. edición. Cárdenas Editores. México 1983. Pág. 65.

deja al nombre error; cuando es resultado de un engaño se dice que hay dolo.

El dolo, el error y la violencia, son las tres causas que vician la voluntad. (17)

Habitualmente se denominan vicios del consentimiento; esta expresión es sinónima de "Vicios de voluntad", que sería preferible, ya que estos vicios se encuentran también en los actos unilaterales.

El efecto de los vicios del consentimiento. El contrato o el acto jurídico se forman no obstante que el consentimiento esté viciado; existe y produce sus efectos, -- pero la parte que no ha obrado con plenitud de su libertad, por haber sido violentada o engañada, tiene derecho a promover la nulidad del acto realizado. Con este fin tiene una acción judicial; la acción de nulidad, por virtud de la cual los tribunales extinguirán el acto, si se demuestra, en las condiciones apropiadas, la existencia del dolo, violencia o error. (18)

En nuestro Código Civil existen tres clases de error: De cálculo o de aritmética y que sólo da lugar a que se rectifique (art. 1814 C.C.). De hecho, que es cuando recae sobre hechos materiales, y por último de derecho, que es cuando recae sobre un precepto legal en cuanto a su interpretación o alcance.

(17) Marcel Planiol y Georges Ripert. op. cit. Tomo I. Pág. 142.

(18) Ibidem, pág. 143.

La gravedad en el error puede tener distinta magnitud dando lugar a los llamados: "error obstáculo" cuando impide que se forme el contrato, como caso concreto tenemos el error sobre la naturaleza del contrato o sobre la identidad del objeto, "error nulidad" es aquél que hace anulable el contrato, y recae sobre el motivo determinante de la voluntad de cualquiera de los que contratan, el cual debe declararse o probarse. Este tipo de error es convalidable. La última forma del error de hecho es el llamado "error indiferente"; el cual por recaer sobre cualidades secundarias del objeto, no invalida el contrato ni produce nulidad.

El error de derecho al igual que el de hecho, aí invalida el contrato cuando recae sobre el motivo determinante de la voluntad de las partes. (art. 1813 del C.C.)

Para los tratadistas Planiol y Ripert deben distinguirse tres grados de error, clasificados según la naturaleza de sus efectos sobre la eficacia de la voluntad jurídica: 1o. Los "errores radicales", que impiden la formación del acto; 2o. Los "errores de gravedad media", que no impiden la formación del acto, pero que conceden una acción de nulidad en su contra; 3o. Los "errores leves" que son indiferentes y a pesar de los cuales el acto es válido.

El dolo según lo dispuesto por el artículo 1815 del Código Civil, es cualquier sugestión o artificio que se emplee para inducir al error o mantener en él a alguno de

los contratantes; y la mala fe que consiste en la disimulación del error de uno de los contratantes, una vez conocido. La única diferencia que los juristas encuentran entre el dolo y la mala fe, son que el primero es activo y la segunda es pasiva. Puede darse el caso de que las dos partes procedan con dolo, no pudiendo ninguna de ellas alegar nulidad o pedir indemnización.

La intimidación o violencia nos la define el artículo 1819 en el que dice que: "hay violencia cuando se emplea la fuerza física o amenazas que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes o de sus parientes colaterales dentro del segundo grado."

Es desde luego justo que el contrato arrancado por violencia debe ser nulo, pero se excluye al temor reverencial, abuso de autoridad paterna, marital o cualquier otro, que no vicia el consentimiento.

Por último, la lesión es la desigualdad o desproporción entre la prestación y la contraprestación.

Cuando la lesión produce la acción rescisoria, no constituye un cuarto vicio del consentimiento distinto de los tres primeros. En efecto, o bien el autor del acto conoció la lesión que iba a sufrir, o la ignoró. En el primer caso se considera que el consentimiento no es libre; se otorgó bajo el imperio de una necesidad apremiante, como un peligro de muerte o la necesidad apremiante, como un peligro de muerte o la necesidad de dinero. En

al segundo, la lesión se confunde con el error.

c) La forma. Si el acto jurídico es una manifiesta--
ción exterior de voluntad, "la forma" es la manera como --
se externa dicha voluntad; en tal sentido, todo contrato
tiene necesariamente una forma, es decir, es el modo de --
ser exterior del acto jurídico, que nos permite percibir--
lo por medio de los sentidos. Forma por tanto, equivale --
a la configuración del acto. La manifestación exterior --
de la voluntad de las partes y debe ser de conformidad a --
la manera que establece la ley.

Siendo la forma la manifestación exterior del consen--
timiento, puede tener dos maneras de exteriorizarse: sea --
de manera expresa o tácita, así tenemos en la firma de un
contrato por el cual se compromete una de las partes a pa--
gar un precio cierto y la otra a conceder el uso y goce --
de un inmueble a cambio, existe la forma a lo que se lla--
ma consentimiento expreso. (aunque carente de una urgen--
te reforma se encuentra su fundamento en el artículo 2406
del Código Civil)

En cuanto al consentimiento tácito, podemos decir --
con relación al presente trabajo que, se manifiesta cuan--
do el inquilino-arrendatario después de haber fenecido el
contrato celebrado de manera expresa y formal, continúa --
en el uso y goce de ese inmueble y el arrendador no mani--
fiesta oposición para que continúe el arrendatario en el --
local, opera la llamada "tácita reconducción" que será --
materia de estudio por separado en el siguiente capítulo.
(artículo 2486 del Código Civil)

A mayor abundamiento, cabe señalar que la forma es forzoso requisito externo de los actos jurídicos, ya que resulta sumamente necesario crear un medio de prueba del acto para evitar las constantes simulaciones, suposiciones y fraudes que se suscitan hoy en día en los Juzgados y Tribunales de la República, porque el hecho de atenerse a la memoria y a las palabras que no quedaron plasmadas o registradas de manera segura, es una fuente inagotable de controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

d) Licitud en el objeto, motivo o fin. Es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público o a las buenas costumbres, que a la letra dice el artículo — 1830 del Código vigente, por lo que a contrario sensu será lícito el objeto cuando no contrarie a las leyes de orden público ni a las buenas costumbres. Las leyes de orden público son aquellas normas legales prohibitivas o imperativas que se enteran sobreponiendo el interés social a la voluntad de las partes. Así los actos jurídicos que se ejecutan en su contra serán nulos, excepto cuando la ley ordene lo contrario. (artículo 80. del Código Civil)

Dice Planiol y Ripert que "La ley no puede tener en consideración las convenciones cuyo objeto sea un hecho reprobado por ella; los objetos ilícitos no pueden originar obligación alguna válida. Debe considerarse ilícito no solamente lo que es contrario a un texto de la ley, si no también lo que es inmoral." (19)

(19) Marcel Planiol y Georges Ripert. op. cit. Tomo V. Pág. 35.

No significa lo anterior que debe considerarse imposible la ejecución de semejante obligación, como decía Pa
piniano; sino, al contrario, que la ley debe prever todo,
a fin de impedir lo que no quisiera.

C A P I T U L O I I

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO
EN EL CODIGO CIVIL VIGENTE

2.1 LA DEFINICION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

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

En la primera parte de este dispositivo se define al contrato de arrendamiento conforme a las características de nuestro derecho, por ese carácter principal, toda vez que tiene una finalidad propia el de transferir el uso o goce de una cosa. Es bilateral porque se establecen obligaciones recíprocas entre el arrendador y el arrendatario; es comutativo en virtud de que en el preciso momento en que se celebra el contrato las prestaciones estipuladas son ciertas; es temporal, aunque no determina la duración respecto de las fincas rústicas, pero siempre la transmisión o enajenación del uso de la finca arrendada se efectúa solo por cierto tiempo y además es de tracto sucesivo, porque las prestaciones y gravámenes que se pactan en el contrato, se van ejecutando en tanto dure el mismo.

La diferencia de este contrato es precisamente la --

temporalidad con relación al contrato de compra-venta, ya que en el primero se transfiere el uso y goce de la cosa arrendada y la obligación de restituirla tiene un término prudente que varía según el destino de la finca, teniendo se en cuenta de este modo los inconvenientes resultantes de un arrendamiento prolongado, dado que es la materia de esta figura la "temporalidad".

Por otra parte, se distingue del comodato porque este contrato es a título gratuito y el arrendamiento no lo es, aunque en algunos casos cuando hay arrendamiento entre parientes consanguíneos o por afinidad se llega al extremo de interpretar una relación de arrendamiento por la cuota ficticia o simbólica que recibe una de las partes - con objeto de manutención de la finca y no con carácter - especulativo de la renta, además de que por el arrendamiento se puede transmitir el uso o goce de la cosa arrendada, y por efecto del comodato, sólo se transmite el uso.

Ahora bien, por lo que respecta al precio cierto, se entiende no sólo el que las partes han convenido en cantidad determinada, sino que en general cuando en el contrato se establezcan las bases para conocerlo o determinarlo con certeza.

Finalmente, la segunda parte de este dispositivo civil señala precisamente el interés que el legislador tiene de que la característica de la temporalidad del contrato no se pierda para los efectos prácticos de no sustraer del tráfico económico, los bienes sujetos a un arrendamiento demasiado prolongado.

2.2 EL AVISO PREVIO DE LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. (elemento sine qua non para ejercitar la acción de terminación del arrendamiento por tiempo indefinido)

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 2478 del Código Civil en el que señala que "Todos los arrendamientos sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte dado en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico."

Ahora bien, el artículo 2483 del mismo ordenamiento civil señala con sus ocho fracciones las diversas causas de extinción de la relación contractual arrendataria; es cierto que el artículo 2478 del citado ordenamiento, contiene una causa de extinción de la relación obligatoria, que no fue mencionada en el artículo 2483 del Código Civil, pero sin embargo resulta inconcuso que el contrato de arrendamiento cuando es por tiempo indefinido termina por disposición de la ley, cumpliendo el requisito del aviso previo contenido en el artículo 2478. Que no es más que las partes se sujeten a lo dispuesto por tal precepto, en el sentido de que los contratos por tiempo indefinido concluirán a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso dado a la otra parte en forma indubitable con dos meses de anticipación, sea éste por medio de autoridad judicial, ante notario o ante la presencia de -

dos testigos, aunque considero que ésta última no tiene el carácter de indubitable en la posible proyección en juicio.

El aviso previo dado de manera indubitable debemos en tenderlo cuando aquél puede ser probado de manera fehaciente como el que se lleva a cabo por medio de jurisdicción voluntaria por vía judicial o el celebrado ante Notario Público.

El diferente plazo que señala el artículo 2478 del ordenamiento sustantivo civil, obedece a la diversa naturaleza del inmueble arrendado, según se trate de una finca rústica o urbana. Aunque considero que el legislador contempló un tiempo razonable y suficiente para la anticipación del aviso tratándose de los predios rústicos porque el año concedido, es el período normal de aprovechamiento de la cosecha o de la cría de ganado. En cambio los dos meses concedidos para los predios urbanos, resultan insuficientes para que el arrendatario encuentre en ese tiempo, otro local para continuar arrendando, debido al problema que hoy en día sufre nuestro país por la escasez de locales destinados concretamente a la habitación.

Sin perjuicio del arrendatario del derecho que tiene a la prórroga de ese contrato y que se contempla en el artículo 2448 C del multicitado ordenamiento civil.

No obsta lo anterior, para que el arrendador en algunos casos hace renunciar a su arrendatario al beneficio que le concede el aviso previo por las diligencias de jurisdicción voluntaria con el fin de evitarse un requisito

para la procedencia de la acción por terminación de contrato.

Pero por otro lado, el propio arrendatario consciente de que renunció al aviso previo, cuando es demandado por terminación de contrato de arrendamiento, combate indebidamente la falta de cumplimiento del aviso previo, sea como excepción o en acción reconvenzional, sin que le asista razón al demandado que dicha renuncia al aviso previo es al tenor de una ley que prohíbe tal renuncia, aunque es importante destacar que el carácter de irrenunciable fue a través de las reformas del Código Civil de 7 de febrero de mil novecientos ochenta y cinco en el artículo 2448.

Es por ésto, que en pro de la economía procesal, el Juez del conocimiento al dictar el auto de admisión de la demanda como al proveer respecto a la contestación de la misma, debe estudiar la litis de la acción que se promueva en la demanda inicial, las excepciones, las defensas y en su caso a la acción reconvenzional, para efecto de dar admisión y trámite a la demanda que por su interés jurídico, interpretación y alcance del derecho se apoye en la literalidad del contrato en que se funde la acción, o conarrente con las normas aplicables del momento en que se celebró el acto jurídico.

Es aplicable al tema en comento, la jurisprudencia -- 323, de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Cuarta Parte del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, compilación de fallos de 1917 a 1985, visible a foja 93, que a la letra dice:

"ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. AVISO

DE TERMINACION DEL, EN CASO DE RENUNCIA AL PLAZO DE DOS MESES QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL DEL DISTRITO FEDERAL. La Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación ha sostenido que el término para dar por concluidos los contratos de arrendamiento de predios rústicos o urbanos, a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil, es un término renunciable por fijarlo una disposición supletoria de la voluntad de las partes contratantes, no de orden público. De manera que cuando las partes renuncian expresamente el término de dos meses que para la desocupación y entrega del inmueble arrendado concede el artículo 2478 del Código Civil (tratándose de predios urbanos), entonces el aviso de anticipación de dos meses para la terminación del contrato de arrendamiento por tiempo indefinido resulta innecesario, porque si la finalidad de ese aviso es dar a conocer la voluntad del arrendador de terminar el contrato, para que el inquilino desocupe y entregue el inmueble arrendado dentro del plazo que la ley fija, ante la renuncia de tal plazo pierde todo sentido el aviso previo de que se habla, puesto que si se renuncia al término de referencia para desocupar y entregar cuando se trata especialmente de un predio urbano y la solución es semejante cuando lo que se renuncia es el plazo de un año que el artículo concede (tratándose de

predios rústicos), por ello implícitamente se renuncia al aviso de terminación que debía de darse con la anticipación señalada. Ante la renuncia del multicitado plazo, basta con el emplazamiento a juicio, que implica la notificación de la demanda, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 259, fracción IV, del Código de Procedimientos - Civiles para el Distrito Federal; porque, - en efecto, el emplazamiento a juicio produce todas las consecuencias de la interpelación judicial; máxime si a partir de la mencionada interpelación han transcurrido, --- real y positivamente, no dos meses, sino un lapso mayor durante el cual el arrendatario ha tenido tiempo más que suficiente para desocupar."

Ahora bien, de conformidad con las reformas al Código Civil publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de enero de 1985, cabe citar al caso en comento la - tesis de jurisprudencia 2, publicada en el Informe de labores rendido por el Presidente de la Suprema Corte de -- Justicia de la Nación al terminar el año de 1989, visible en la página 231 y siguiente, Tercera Parte, que a la letra dice:

"ARRENDAMIENTO POR TIEMPO INDEFINIDO. REFORMAS DE ORDEN PUBLICO. EL TERMINO ESTABLECIDO POR EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL SI ES RENUNCIABLE POR NO SER DE ORDEN PUBLICO. Si bien el artículo 2448 del Código Civil - establece que las disposiciones contenidas

en el Capítulo IV, Título Sexto, son de orden público e interés social, no debe incluirse en dichas disposiciones el diverso artículo 2478 del mismo ordenamiento legal, - pues resulta inexacto que las normas especiales respecto de la terminación del arrendamiento por tiempo indefinido deben considerarse como cuestiones de orden público, - en virtud de que atendiendo a lo establecido por el artículo 6o. del propio Código sustantivo, sólo pueden renunciarse los derechos privados que no afecten directamente el interés público cuando la renuncia no perjudique derechos de terceros; en tal sentido el término de dos meses a que se refiere el citado artículo 2478, sí es legalmente renunciable porque no encuadra en las limitaciones mencionadas y por fijarlo una disposición supletoria y no de orden público ni de interés social, ya que ese precepto no se localiza dentro del capítulo IV del Título Sexto, Libro IV, Segunda Parte del Código Civil, sino en el Capítulo VII de la misma parte que no es de orden público."

A este respecto, es importante señalar contrariamente a lo que sostiene las tesis anteriores, que las disposiciones relacionadas con los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a la habitación, deben estimarse todas - ellas, de orden público e irrenunciables, aunque no se encuentren materialmente comprendidas en el Capítulo IV, - del Título Sexto, de la Segunda Parte del Libro Cuarto --

del Código antes citado.

Por lo mismo, resulta insostenible el criterio anterior porque si bien es cierto que dicha disposición no se encuentra dentro del Capítulo IV del Código Civil; el mismo má se encuentra íntimamente relacionado con otras disposiciones del citado Capítulo denominado "Del Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la Habitación" cuyo artículo 2448 expresamente considera a dichos preceptos --- irrenunciables por ser de orden público e interés social.

Criterio que ha sido sustentado por el Primer Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Civil, en la tesis 5, publicada en la página 240, del Informe rendido a la Suprema Corte de Justicia de la Nación por su Presidente al finalizar el año de 1988, que dice:

"ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A LA HABITACION. EL TERMINO QUE ESTABLECE EL ARTICULO 2478 DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL, ES IRRENUNCIABLE TRATANDO SE DE. (REFORMAS DE 1985) Las disposiciones relacionadas con este tipo de contratos deben estimarse de orden público e irrenunciables aunque no se encuentren materialmente comprendidas en el Capítulo IV del Título Cuarto, Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil, pues tal ha sido la intención del legislador, a fin de que las cláusulas de renuncia no pudieran estar ya contenidas en los nuevos pactos arrendaticios y quedaran protegidos los arrendatarios en su relación con los arrendadores. Por tan-

to, el citado artículo 2478 no puede estimarse susceptible de renuncia voluntaria -- por las partes en un contrato de arrendamiento para casa-habitación, por no estar comprendida en el Capítulo IV antes precisado, cuando dicho precepto está íntimamente relacionado con otras disposiciones del citado Capítulo, denominado "Del Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la Habitación" cuyo artículo 2448 expresamente las considera irrenunciables por ser de orden público. En este orden de ideas, no dándose la salvedad a que se refiere el artículo 80. del Código invocado, la renuncia que haga el arrendatario a los dos meses que establece el artículo 2478 debe tenerse por no hecha."

Criterios que han dado motivo a contradicción de tesis entre el Primero y Segundo Tribunales Colegiados, sin que a la fecha del presente trabajo haya prevalecido el espíritu protector que el legislador otorgó al arrendatario con sus reformas al multicitado capítulo civil.

2.3 LIMITACION TEMPORAL IMPUESTA POR EL CODIGO CIVIL. (como complemento del artículo 2398 relativo a la duración mínima del arrendamiento para casa-habitación)

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

De lo anterior, deviene que el legislador ha considerado necesario imponer una duración especial a este tipo de contratos, como la garantía del arrendatario para mantener la estabilidad de la familia en su casa-habitación, contemplando así mismo el innegable derecho a la vivienda y el derecho a conservarla desde el punto de vista extrapatrimonial porque la vivienda es un espacio en donde el individuo forma sus hábitos, en donde se autodetermina y forja su carácter y la falta de un espacio genera inestabilidad en la convivencia social del inquilino por un lado, y por el otro el detrimento que implica el gasto en mudanza, instalación y adaptación material y psíquica del arrendatario a nuevas habitaciones.

Bajo la única condición de no sobrepasar el límite extremo establecido por la ley, las partes son libres de fijar la duración del arrendamiento como les parezca.

Quando las partes no han determinado la duración del contrato, es reglamentado por la ley, de una manera diferente para los bienes urbanos y para los rústicos aunque

el contrato de arrendamiento de bienes urbanos sin plazo fijo puede durar indefinidamente, salvo el efecto del aviso de terminación de que hablamos en el capítulo anterior. Por otro lado, el arrendamiento de un bien rústico en las mismas condiciones no dura sino el tiempo necesario para que el inquilino "recoja todos los frutos del bien arrendado."

Por consiguiente, su duración ordinaria será de un año; sin embargo, en constantes ocasiones cuando el arrendamiento se destina para casa-habitación, el arrendador - inadvirtiendo esta duración ordinaria establecida en reglas de orden público e interés social, celebra de manera unilateral con el arrendatario contratos por duración o limitación temporal por seis meses, costumbre singular y abusiva, observada en algunas regiones de nuestro país, y que tiende a impedir a los propietarios arrendar por el mínimo de un año que otorga la ley.

Caso contrario en los arrendamientos celebrados por seis meses tratándose de fincas destinadas al comercio o al ejercicio de un negocio: situación en que los comerciantes tienen un particular interés en que se renueve el contrato de arrendamiento, pues el derecho a éste es un importante elemento del valor del establecimiento, y su clientela depende de la ubicación del comercio. Los propietarios tienen por su parte interés en no renovarlo, a fin de arrendar los locales a un precio más alto, cuando el comerciante saliente ha logrado atraer una clientela que será fiel a su sucesor en los locales; de aquí un conflicto muy difícil de resolver en equidad, pues hay situaciones de hecho muy variadas.

"Para que predominen los intereses comerciales, se ha tenido la idea de declarar que el inquilino tiene un derecho de propiedad comercial. LA expresión ha logrado fortuna, aunque sea de una evidente falsedad. Se trata, en realidad, sencillamente de conceder una indemnización al comerciante a quien abusivamente se le niegue la renovación del contrato, o de aplicar el principio del enriquecimiento sin causa, cuando haya habido aumento de valor procurado a los locales arrendados. Esto es, con el fin de preservar a los comerciantes, contra la negativa injustificada de la renovación de sus contratos." (20)

Considero importante destacar que si bien es cierto, el comerciante-arrendatario con el alquiler de un local para el ejercicio del comercio, lo realiza con el fin de establecer el principal asiento de su negocio y su modo de vivir; su clientela depende de la ubicación del comercio que se desarrolla en esa finca. Por lo tanto en caso de renovación o prórroga del contrato de arrendamiento, al verificarse la junta previa y de conciliación, y si el arrendador consiente en principio en la renovación o prórroga, esa conciliación determina las nuevas condiciones del nuevo contrato. Pero si el arrendador no acepta sin motivos la renovación, el inquilino tiene derecho a que se le indemnicen las ganancias lícitas que ha dejado de percibir o que dejará de recibir por la posible desocupación del inmueble por el perjuicio que esto causa a su actividad comercial.

(20) Marcel Flaniol y Georges Ripert. op. cit. Tono V. —
Pag. 330.

Finalmente la segunda parte del artículo 2398 del Código Civil, señala precisamente el interés del legislador en cuanto a la característica de la temporalidad "Cuando la locación se hace a perpetuidad, trátase de una enajenación y no de un arrendamiento. ¿Qué es un propietario que cede para siempre el goce de un bien, de no ser un propietario que ha perdido una parte de los atributos de su derecho? Por ello las locaciones perpetuas admitidas en el Imperio Romano y practicadas en Francia hasta la Revolución, tendía ineludiblemente a transformar al arrendatario en propietario de la cosa; operaban lo que se hallaba de descomposición de la propiedad en dominio útil y dominio directo. El derecho moderno admite sólo los arrendamientos temporales. Los arrendamientos perpetuos serían malos." (21)

En conclusión, la característica de temporalidad del contrato no se pierda para los efectos prácticos de no sustraer del tráfico económico, los bienes sujetos a un arrendamiento demasiado prolongado.

(21) Rojas Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano". - Edit. Porrúa, S.A. México 1965. Pág. 549.

2.4 LA PRORROGA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El artículo 2485 del Código Civil anterior a las --- reformas publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero de 1985, señala que: "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..."

Ahora bien, lo dispuesto por el artículo 2448 C del Código Civil reformado que señala:

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

Es procedente la prórroga si el arrendatario acredita estar al corriente en el pago de las rentas al momento de promover 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 derecho de prórroga al arrendatario, pues el ejercicio de la acción de prórroga a que se refiere el artículo anterior, únicamente exige como requisito que se efectúe la petición oportuna ante el órgano jurisdiccional y la circunstancia de estar al corriente en el pago de las rentas al momento en que se ejercita esta acción.

Debe aclarar que sólo es aplicable tratándose de --- arrendamiento por tiempo determinado, porque dicha facul---

—tad concedida al arrendatario, debe ejercitarse cuando todavía está en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse.

Así se ha sostenido en la tercera tesis relacionada con la jurisprudencia número 66 de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, visible en la página 167 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, compilación de fallos de 1917 a 1985, que dice:

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE. -

Es imposible prorrogar un contrato de arrendamiento que por conclusión de su plazo de duración, ha fenecido o ha dejado de estar en vigor; puede prorrogarse lo que es, no lo que ha dejado de ser."

Son varias las consideraciones que surgen de este derecho de prórroga, que considero importante deslindar; -- primero hay que señalar que generalmente en las prórrogas convencionales entre arrendador y arrendatario suele pactarse un término inferior, pero ello no implica que, en caso de que el arrendatario tenga que acudir al órgano -- jurisdiccional para hacer valer su derecho, el juzgador -- decrete la prórroga por tiempo superior al señalado en el artículo que se invoque, sino que éste deberá ceñirse a -- la letra exacta del artículo de que se trate y; segundo, -- que el ejercicio de este derecho, deberá reclamarse de -- acuerdo al destino de la finca arrendada, ya que en virtud de las reformas del 7 de febrero de 1985, el numeral 2485, sólo es aplicable a las fincas rústicas o urbanas -- que no hayan sido destinadas a la habitación, pues éstas -- tienen un régimen especial dentro del Capítulo IV del Código Civil.

La disposición del artículo 2448 C del Código Civil, que establece que la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, como ya quedó señalado en el tema anterior, además señala que será prorrogable a voluntad del Arrendatario hasta -- por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de rentas, porque la semántica de la palabra prorrogar significa "extender una cosa".

Por otra parte es de hacer notar que si bien es verdad que las disposiciones del Capítulo IV, del Título Sexto, de la Segunda Parte del Código Civil, relativo al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, son de orden público e interés social. en términos del artículo 2448 de la citada legislación, no lo es menos que el legislador al establecer la disposición del ya citado artículo 2448 C, lo hizo con el objeto de aumentar en un año el término de la prórroga de tales contratos, puesto que, en la actualidad es de dos años, en tanto que antes de la reforma era solo de un año de conformidad con el artículo 2485 del Código Civil que actualmente solo rige respecto de arrendamientos no destinados para casa-habitación, motivo por el cual dicha prórroga de un año para local comercial no ha perdido vigencia.

De otro modo no es exacta la interpretación que algunos inquilinos pretenden dar al multicitado artículo 2448 C del Código Civil, puesto que la frase que emplea dicho precepto "... a voluntad del arrendatario...", no significa que en cualquier momento esté en posibilidad de recla-

mar la prórroga del contrato de arrendamiento, sino tan so lo queda a su libre albedrío reclamarla o no en juicio, - pero si lo hace, deberá reclamarla o ejercitarla oportuna mente, es decir, antes de que concluya el plazo de su duración.

En apoyo al criterio aquí señalado, procede transcribir la jurisprudencia 65, de la Tercera Sala de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, página 165, que dice:

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE. El derecho concedido al arrendatario para pedir que se prorrogue el arrendamiento por el término de un año, debe ejercitarse cuando todavía esta en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse."
(22)

Así también es aplicable la jurisprudencia 66, consultable en la página 166, que dice:

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CONTRATO DE. El artículo 2485 del Código Civil del Distrito Federal, que dispone que 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, sólo es aplicable tratándose de arrendamiento por tiempo determinado." (23)

Cabe destacar en el tema en comento, la inexacta interpretación que el juzgador ha venido sosteniendo en los fallos que se emiten cuando el arrendador al contestar la demanda de prórroga del contrato de arrendamiento, a que se refiere el artículo 2448 C del Código Civil para el Distrito Federal, se allana a la pretensión del arrendatario y en el mismo escrito de contestación solicita que en la sentencia que se dicte además de acogerse a ella, se condene al inquilino a la desocupación y entrega de la lo calidad materia de la prórroga.

A esta petición del arrendador-demandado, el juzgador considera que el arrendatario al demandar la prórroga por uno o dos años según el destino de la finca arrendada, limita su derecho en relación al tiempo y por ello al haber terminado el contrato, no resulta necesario promover diverso juicio para obtener la desocupación respectiva, sino que éste debe declararse como consecuencia de la naturaleza misma de la acción ejercitada, porque constituye cosa juzgada la terminación del contrato, al expirar la prórroga de mérito.

Contrario a lo anterior, podemos decir que una sentencia condenatoria debe tener siempre como antecedente - el ejercicio de una acción, pues en términos de los artículos 1o., 2o., 81, 255, 259, 266, 271 y 272 del Código - adjetivo civil, señalan que la acción es la que da origen al juicio, lo hace subsistir y fija los límites de su al-

(22) Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, ---
Cuarta Parte, Tercera Sala, Compilación de 1917-1985.

(23) Idem.

cance, con la circunstancia de que la acción se ejercita a través de la demanda, en la cual el actor expresa su pretensión de que dicha acción sea acogida.

Por su parte, las excepciones y defensas sólo persiguen de manera fundamental, el aniquilamiento de la acción o la disminución de sus efectos, de donde resulta que el estudio que de ellas se hace en la sentencia, se realiza exclusivamente en función de determinar si la acción ha de acogerse o no.

Por tanto, como se dijo anteriormente, una sentencia siempre debe tener el antecedente del ejercicio de la acción, pues los preceptos antes citados impiden aceptar que la vía de excepción puedan conducir al pronunciamiento de una sentencia condenatoria, porque, en primer lugar, esa no es la función de la excepción y, por otra parte cabe estimar, que si no hay acción ejercitada mediante la presentación de la demanda, no existe base legal para que el juzgador proporcione una respuesta.

Ahora bien, en el caso en comento, cuando la parte demandada-arrendadora, al contestar la demanda de prórroga, se allana a ésta, y simplemente manifiesta que en la sentencia, que se dicte además de acogerse a la prórroga que "una vez concluida dicha fecha de prórroga en un término de 5 días el arrendatario deba desocupar la localidad, y se aperciba que de no hacerlo se proceda a la ejecución forzosa en términos de los artículos 525 y 114 — fracción VI del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal"; se hace notar que el propio arrendador

cuando no plantea su petición por el medio exigido por la ley o sea, a través de una acción a efecto de que la parte arrendataria tuviera la posible oportunidad de defenderse, motivo por el cual la simple manifestación no puede dar lugar a la condena de la desocupación decretada — por el juez de la causa, ya que, como dije anteriormente, solamente es a través del ejercicio de la acción respectiva, manifestada mediante la demanda o en la acción reconvenzional que se ejercite al momento de contestarla, para que pueda existir un pronunciamiento por parte del juzgador de acogimiento o rechazo de la pretensión aducida.

En este orden de ideas, la simple manifestación del arrendador sobre la desocupación del inmueble, en el mejor de los casos solamente es indudable que se toma en cuenta como una excepción, que en todo caso sólo tiene el efecto de destruir o enervar la acción intentada por su contraparte, pero nunca el juzgador debe conducirse a pronunciar una sentencia condenatoria, cuando no se ejercita la acción correspondiente en los términos que la ley permite.

Finalmente y a mayor abundamiento, podemos decir que sería contrario al principio de economía procesal exigir que una vez concluido el plazo de prórroga concedido por la ley al arrendatario, se obligue al arrendador a que demande en juicio diverso la desocupación y entrega de la localidad materia de la prórroga, pues la desocupación de ese inmueble no es más que una consecuencia del derecho concedido a tal prórroga del contrato, porque al devenir la obligación de desocupar, no puede dar lugar a otro derecho del inquilino que se traduzca en carga para el pro--

pio arrendador para que deba promover otro juicio de terminación para que prospere la desocupación del inmueble.

Aunque resulta un problema entre el derecho y la justicia, es indudable el abuso del arrendatario en la posesión del inmueble, pues éste goza en principio de la duración mínima de todo contrato de arrendamiento de un año forzoso, más dos años de prórroga para el caso de las fincas destinadas a la habitación, más el tiempo adicional - que por la secuela procesal dura la controversia y para - el caso de que se considerara improcedente la desocupación del inmueble al concluir el plazo de la prórroga, el inquilino gozaría además del uso del inmueble, del pago de renta sin posibilidad de que justamente la sea incrementada hasta la conclusión del juicio que se llegara a promover para obtener la desocupación y entrega del inmueble controvertido.

2.5 LA TÁCITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

El artículo 2486 del Código Civil señala: "Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año."

Así también el artículo 2487 del mismo ordenamiento civil señala que: "En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, con arreglo a lo que pagaba."

Si la tácita reconducción se refiere al contrato de arrendamiento de un predio urbano, el legislador dispone la prórroga del contrato por tiempo indefinido, porque el objeto del arrendamiento en estos casos no está sujeto a ciclos o temporadas anuales como sucede en la explotación de los predios rústicos como lo dispone el artículo 2486 que dispone la reconducción o renovación del contrato por un año, que es el período suficiente según las costumbres rústicas para levantar la cosecha un ciclo más.

La realidad de estos dos preceptos es que se encuentran fuera de época, porque las renovaciones o prórrogas de los contratos de arrendamiento se presentan precisamente con motivo del precio de la renta, dado el proceso inflacionario que sufre nuestro país. Pero es cierto que -

el legislador guarda silencio en este precepto por lo que se refiere al pago, porque dadas las características de la prórroga tácita, es de entenderse que la renta ha de ser la misma que se venía pagando.

Sin embargo podría aplicarse por analogía lo dispuesto por los artículos 2485 y 2448 D que fijan el incremento de 10% y 85% del incremento del salario mínimo para el aumento de renta cuando el contrato se renueva o prorrogan.

Es importante que el legislador deba señalar un sistema de control de rentas eficaz y satisfactorio para ambas partes cuando en el contrato de arrendamiento opere la tácita reconducción.

Por otra parte, también el legislador no señala el tiempo que tiene el arrendador para que después de fenecido el arrendamiento, se oponga a que el inquilino continúe en el uso o goce del inmueble, por lo que la Suprema Corte de Justicia de la Nación es la que ha fijado el diez días.

Son aplicables al tema en comento las siguientes jurisprudencias de la Tercera Sala de la Suprema Corte, que a la letra dicen:

"ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE. Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito Federal, son: la continua--

ción del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del -
-vencimiento del contrato, y la falta
de oposición del arrendador. La ley -
no precisa el plazo dentro del cual de
ba llevarse a cabo la oposición, por -
lo que la Suprema Corte ha considerado
prudente fijar el de diez días, conta-
dos a partir de la fecha de vencimien-
to del contrato." (24)

"ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION —
DEL CONTRATO DE. Los artículos 2486 y
2487 del Código Civil del Distrito Fe-
deral, se refieren a los contratos de
plazo fijo, pues al establecer que ei
después de terminado el arrendamiento,
continúa el arrendatario, sin oposi-
ción, en el goce y uso del predio, y -
éste fuere urbano, el arrendamiento —
continuará por tiempo indefinido, modi-
fican el contrato en cuanto a su dura-
ción, transformándolo de plazo fijo, a
indefinido. La segunda parte del artí-
culo 2487 citado, confirma esta conclu-
sión, al disponer que el arrendatario
deberá pagar la renta que corresponda
al tiempo que exceda al del contrato, -

(24) Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Se-
gunda Parte, Salas y Tesis Comunes, Compilación de -
1917 a 1988, página 442.

con arreglo a lo que pagaba, pues sólo en los contratos a plazo fijo, se puede saber qué tiempo ocupó el inquilino el local, excediéndose del plazo pactado originalmente, ya que en los arrendamientos indefinidos, no hay tiempo - que exceda al del contrato, motivo por el cual no puede operar en ellos la tá cita reconducción." (25)

Luego, se ha considerado en forma general, que el - plazo para que el arrendador se oponga a que el inquilino - siga ocupando la localidad arrendada es de diez días naturales, ya que por no tratarse de un término judicial no tienen porqué descontarse para su cómputo los días inhábiles.

Esto es así porque para efectuar esa oposición puede hacerse valer cualquiera de las formas que permitan los - medios legales, que tenga a su alcance el arrendador ya - sea ante testigos, notario público o mediante la presentación del ocurso respectivo ante la Oficialía de Partes Común del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Fede-ral, siendo único requisito que esa oposición de que se - trata, se realice de forma indubitable.

Por tanto, al arrendador es a quien corresponde la - opción de elegir cualquiera de los medios legales que es- tinte conveniente para efectuar su oposición, lo que de nin- guna manera significa que si decide oponerse mediante la - respectiva demanda de terminación de contrato de arrenda-

(25) Ibidem, pág. 443.

miento, deba computarse dicho término por días hábiles, - pues como dijimos en el proemio de este tema, la opción - que corresponde al arrendador es en el sentido de elegir_ únicamente el medio que estime idóneo para efectuar su -- oposición, pero no para elegir la forma en que deba compu- tarse dicho término, pues en cualquiera de ellos debe com- putarse por días naturales, por lo que de ninguna manera puede considerarse que haya distinción entre uno y otro - medio para efectuar tal opción que implique que el multi- citado término debe computarse ya sea por días naturales_ o hábiles, y que según la oposición se haya efectuado en_ una u otra forma.

Así lo ha sostenido el Primer Tribunal Colegiado del Primer Circuito en Materia Civil, que dice:

"ARRENDAMIENTO, FORMA DE COMPUTAR EL -
PLAZO PARA OPONERSE A LA TÁCITA RECON-
DUCCION DEL CONTRATO DE. Los diez --
días que el arrendador tiene como pla-
zo para manifestar su oposición a que_
el inquilino siga ocupando la locali-
dad arrendada, impidiendo así que ope-
re la tácita reconducción, se computan
a partir del día siguiente a la fecha_
del vencimiento del contrato de arren-
damiento pactado por tiempo definido,_
y tomando en cuenta días naturales, --
pues como no se trata de un término ju-
dicial, no tienen porqué descontarse -
para su cómputo los días inhábiles."

(26)

(26) Informe de Labores del Presidente de la Suprema Cor-
te de Justicia al finalizar el año de 1984, Tercera_
Parte, Pág. 145.

Finalmente, cabe destacar la distinción que existe entre la figura de la tácita reconducción y la prórroga de los contratos de arrendamiento.

Aun cuando la prórroga y la tácita reconducción de los contratos de arrendamiento tienen en común que el contrato prorrogado o reconducido sea de plazo fijo y la continuación de sus efectos después de terminado éste, tienen notables diferencias que las distinguen: la prórroga es un derecho que se da al inquilino que está al corriente en el pago de sus rentas y si éste quiere hacer uso de él, tendrá, antes de que termine el contrato, que convenirlo expresamente con el arrendador, o, en caso de negativa de éste, demandar ese derecho en la vía judicial, y tal prórroga tratándose de fincas urbanas tendrá por efecto que el arrendamiento continúe por uno o dos años más, según el destino de la finca arrendada, esto es, tiene un plazo fijo; en cambio cuando opera la tácita reconducción no tiene que demandarla el arrendatario, simplemente se realiza esta figura, por la tolerancia del arrendador de que el inquilino continúe en el uso y goce de la finca arrendada, con la circunstancia de que en este caso se realiza una prolongación del contrato con la modificación legal de ser por tiempo indefinido, pero quedando vivos los demás pactos del contrato reconducido.

2.6 LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO --
CONFORME AL ARTICULO 2483 DEL CODIGO CIVIL.

El artículo 2483 señala que el arrendamiento --
puede terminar:

- I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el -
contrato o por la ley, o por estar satisfecho
el objeto para que la cosa fue arrendada;
- II. Por convenio expreso;
- III. Por nulidad;
- IV. Por rescisión;
- V. Por confusión;
- VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa
arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;
- VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha
por causa de utilidad pública;
- VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendam--
iento.

Este artículo no señala en sus ocho fracciones, las
causas por las que puede terminar el arrendamiento como --
pueden ser por frustración del contrato o por extinción de
sus efectos. Entendiendo a la frustración como dejar sin
efecto un propósito contra la intención de quien quería --
llevarlo a cabo; y la segunda cuando un contrato que se ha
celebrado válidamente y ha empezado a producir sus efectos,
puede dejar de producir éstos o extinguirse éstos mismos -
a consecuencia de aquellos hechos anteriores, contemporá--
neos o posteriores a la celebración del contrato que cons--
tituyen los diversos modos de terminación del contrato.

La primera causa enumerada en el citado precepto es el cumplimiento del plazo, como lo señala el artículo --- 2484 del Código Civil que dice:

"Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo --- que disponen los artículos 2478 y 2479."

El precepto que se comenta señala que si no se ha fijado plazo, el contrato puede terminar por voluntad de --- una u otra parte en cualquier tiempo, solo con la obligación de dar el aviso previo, con dos meses de anticipación si el predio es urbano o de un año si es rústico, es decir, si el arrendatario continúa sin oposición del arrendador en el uso y goce de la cosa arrendada, después de --- fenecido el contrato, opera la tácita reconducción. (tema tratado anterior a éste) El plazo fijado por la ley opera precisamente en la prórroga legal del contrato en términos de los artículos 2448 C y 2485 en el primero es hasta por dos años y en el segundo sólo uno.

El segundo modo de terminación es por convención expresa mutuo disenso, que es la forma general de poner fin a cualquier contrato, es decir, si en el contrato además de señalar su duración se especificó concretamente el objeto del arrendamiento, una vez satisfecho ese objeto se dará por terminado el contrato sin necesidad de aviso o --- notificación previa por virtud de que los contratantes se han puesto de acuerdo para revocar o resolver voluntariamente el contrato que han celebrado eficazmente con anterioridad.

El tercer modo de terminar el arrendamiento se refiere a la nulidad, es decir, la invalidez de la celebración del acto jurídico por causas anteriores a su celebración, como puede ser la concurrencia de alguno de los vicios — del consentimiento, la falta de forma exigida por la ley, como lo es, lo dispuesto por el artículo 2406 del Código Civil que dice:

"El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales."

Aunque este precepto es a todas luces obsoleto, es de suponer que en un tiempo el contrato de arrendamiento podía ser consensual o formal dependiendo del monto de renta. Ahora bien, todos deben ser formales pues cien pesos anuales es una suma exigua; no existe hoy esa posibilidad ni mucho menos que el acto jurídico sea nulo por falta de esta formalidad y finalmente la terminación del arrendamiento por nulidad por imposibilidad jurídica del objeto, por ejemplo el arrendamiento de terrenos ejidales que es un acto nulo por no realizarse de acuerdo con los preceptos que lo rigen y, por ende, constituye una violación a la norma jurídica por celebrarse al tenor de una ley prohibitiva.

La cuarta forma de terminación del arrendamiento, — una de las más importantes es la rescisión entendida ésta, como la resolución de un contrato bilateral plenamente válido o algún otro acto jurídico que engendre prestaciones recíprocas; dándose esa resolución del mismo en dos supuestos: por incumplimiento de las obligaciones a cargo de — una de las partes o por imposibilidad objetiva de dar cum

plimiento a las obligaciones de una de las partes, como lo señala el artículo 1949 del Código Civil que dice:

"La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe. El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible."

Aplicable a todos los contratos sinalagmáticos, principio que es objeto de disposiciones particulares en materia de arrendamiento inmobiliario.

Por lo que hace a las obligaciones del arrendador, - se contemplan tres casos de rescisión:

PRIMERO. El caso de incumplimiento del arrendador a la obligación de hacer reparaciones, después de haber sido avisado de la necesidad de las mismas por parte del arrendatario, acción que tiene el inquilino para rescindir el contrato o pedir al juzgador el cumplimiento del mismo mediante la ejecución de tales reparaciones conforme a lo dispuesto por el artículo 2416 del Código Civil que dice:

"Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para -

el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles."

SEGUNDO. Este caso corresponde a la imposibilidad - objetiva del arrendador de dar cumplimiento a su obligación de conservar al arrendatario en el uso útil de la cosa, en los casos en que el propio arrendatario se ve privado de manera total o parcial del uso de la cosa, por caso fortuito o fuerza mayor señalado por el artículo 2431 del citado ordenamiento civil, que a la letra dice:

"Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato."

También el artículo 2432 señala que:

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

Y el artículo 2434 dice: "Si la privación del uso proviene de la evicción del predio, se observará lo dispuesto en el artículo 2431, y si el arrendador procedió con mala fe, responderá también de los daños y perjuicios."

TERCERO. Aunque considero obsoleto y carente de aplicación práctica lo dispuesto por el artículo 2492 del Código Civil que contempla:

"Si el arrendador, sin motivo fundado, se opone al subarriendo que con derecho pretenda hacer al (sic) arrendatario, podrá éste pedir la rescisión del contrato."

Porque si bien es cierto que para que el subarrendamiento opere, necesita del consentimiento expreso del arrendador, para que el inquilino a su vez, ceda el uso o goce del inmueble a un tercero, también lo es que no existe en la ley obligación de parte del arrendador para que, junto con su consentimiento éste deba expresar el motivo fundado de su propia autorización, ya que cuando se efectúa el subarriendo, quienes lo celebran lo ocultan al arrendador en contravención a lo dispuesto por el artículo 2480 del Código Civil que señala:

"El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario,

de los daños y perjuicios."

Este artículo indudablemente contradice el anterior precepto, porque éste artículo señala la prohibición general impuesta al arrendatario de subarrendar la cosa arrendada si no es previo consentimiento del arrendador, pero en fin el artículo 2492 es el tercer caso de rescisión -- del arrendamiento.

Asimismo, por lo que se refiere a las obligaciones del arrendatario, se contemplan otros tres casos de rescisión del contrato:

PRIMERO. Considerando que el pago o cumplimiento en la entrega de la cosa o cantidad debida, o la prestación del servicio que se hubiere prometido. (artículo 2062 del Código Civil)

Hay rescisión cuando el arrendatario deja de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos, es el caso de que si en un contrato de arrendamiento se estipula que el arrendador debe acudir al domicilio del arrendatario o a determinado lugar a exigir el pago de la renta o prestación debida, ésto sólo significa que el arrendador no podrá reclamar la rescisión del contrato de arrendamiento por incumplimiento del arrendatario, si no satisface este requisito previo, independientemente de que el artículo 2082 deja a salvo la voluntad de las partes, aunque generalmente la obligación ha de ser pagada en el domicilio del deudor de rentas. (arrendatario) Pero como se dijo anteriormente, el hecho de que el arrendador no acuda a exigir el pago de rentas, no afecta la reclamación en cualquier tiempo una vez vencidas, siempre que no estén pres-

critas.

Ahora bien, respecto a los contratos de arrendamiento rige un sistema de excepción, de privilegio y de parcialidad en favor del arrendador, que faculta al propietario para exigir la rescisión del contrato a pesar de que se hubiera obtenido el cumplimiento del mismo, mediante el correspondiente juicio de desahucio, como claramente se desprende de la jurisprudencia que ha establecido que "el pago efectuado en un juicio de desahucio, deja a este procedimiento sumario sin efecto, pero no incapacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria fundada en la falta de pago de las rentas, en el plazo estipulado, - situación que no contemplan las disposiciones legales que rigen al juicio de desahucio, y que no son derogatorias de las que contienen los artículos 2489, fracción I, y 2453 del Código Civil del Distrito Federal." (27)

SEGUNDO. Este caso de rescisión es cuando el arrendatario destina la cosa a un uso distinto del convenido en el contrato como ha quedado señalado en el criterio que se transcribe a continuación.

194 "ARRENDAMIENTO, CAMBIO DE DESTINO DE LA LOCALIDAD ARRENDADA. Para que haya contravención a lo contratado, - respecto al uso de la cosa arrendada - que dé acción para la rescisión del contrato de arrendamiento, es neces-

(27) Pérez Palma, Rafael. "Guía de Derecho Procesal Civil". Edit. Cárdenas. Tijuana, B.C. México 1986. Pág. 603.

rio que el cambio del uso o destino de la cosa sea diferente, de manera radical, pues de no ser así, no se incurre en incumplimiento." (28)

En este caso, para que haya variación del uso convenido en el contrato y por tanto violación del mismo y causa de rescisión, es necesario que el cambio de uso sea substancial, esto es, que afecte directamente el destino de la cosa arrendada de tal modo que el fin a que haya sido destinada se altere de manera radical.

Si en un caso la parte actora omite explicar en su escrito inicial de demanda en qué consiste el cambio de uso o destino, no hay base legal para determinar si ha existido o no un cambio del uso que afecte de manera radical el fin para el cual fue destinado el inmueble arrendado, con lo que las posibles declaraciones de testigos son verdaderamente claridad son insuficientes para efecto de demostrar en juicio un posible cambio de destino de la finca, porque no corresponde a la parte demandada demostrar que no ha variado el uso de la localidad controvertida.

TERCERO. Este caso de rescisión corresponde al arrendador demostrar que el arrendatario subarrenda la cosa -- sin permiso de aquél. Señalada esta causa en el artículo 2489 fracción III del Código Civil, esto es, como ya quedó demostrado en este tema, el arrendatario incurre en incum-

(28) Apéndice al Semanario Judicial de la Federación, Segunda Parte. Salas y Tesis Comunes. Compilación de 1917 a 1962. Pág. 319

plimiento del pacto, cuando sin consentimiento expreso del arrendador, el inquilino concede el goce o el uso de la cosa a un tercero en contravención a lo dispuesto por el artículo 2480 del citado ordenamiento civil, porque tal posesión es irregular y contraria a derecho.

Finalmente, cabe precisar que no solo en estos tres casos puede la parte arrendadora demandar la rescisión del contrato, ni tampoco por cualquier incumplimiento del arrendatario por mínimo que sea, sino que ese incumplimiento —afecte de manera substancial el cumplimiento de sus obligaciones para que sea congruente el ejercicio de la acción —por rescisión.

La quinta forma de terminación del arrendamiento es la confusión que es una forma de extinguir las obligaciones por reunirse las dos calidades, de acreedor y deudor, en una misma persona. Así, si el arrendatario adquiere por cualquier título la propiedad de la cosa arrendada, el arrendamiento se da por concluido.

Porque no es concebible que el derecho a cobrar y el deber de pagar se concentren en el mismo sujeto, ya que no habría de exigirse a sí mismo el pago y carecería de sentido que se efectuara éste mientras permaneciera en el mismo patrimonio.

La sexta fracción del artículo 2483 del Código Civil señala que el arrendamiento termina por pérdida o destrucción de la cosa arrendada; circunstancia distinta a la pérdida temporal del uso señalado en el artículo 2411 del C6-

digo sustantivo. En este caso se trata de la pérdida de la materia del contrato porcus al perderse la cosa, obviamente el inquilino pierde el uso o goce, por tanto, desaparece uno de los elementos esenciales del contrato y éste debe darse por terminado.

El séptimo modo de terminación del arrendamiento es, refiere a la expropiación por causa de utilidad pública, entendida ésta según el Diccionario de la Lengua Española, al vocablo expropiación significa: "P. acción y efecto de expropiar" (De ex-y-proprio) tr. desposeer de una cosa a su propietario dándole en cambio una indemnización, salvo casos excepcionales. Se efectúa por causa de utilidad pública." (29)

Según el maestro Serra Rojas afirma que: "La expropiación es un procedimiento administrativo de derecho público, en virtud del cual el Estado y en ocasiones un particular subrogado en sus derechos, unilateralmente y en ejercicio de su soberanía, procede legalmente en forma concreta, en contra de un propietario o poseedor para la adquisición forzada o traspaso de un bien, por causa de utilidad pública y mediante una indemnización justa". (30)

Ante a lo dispuesto por el artículo 2410 del último citado Código sustantivo civil que dice:

(29) Real Academia Española. "Diccionario de la Lengua Española". Edit. Sanasa Calpe. 19a. edic. Madrid 1970. Pág. 509.

(30) Serra Rojas, Andrés. "Derecho Administrativo". 2o. To. no. Edit. Porrúa, S.A. 11a. edic. México 1970. Pág. 105.

"Si la transmisión de la propiedad se hiciera por causa de utilidad pública, el contrato se rescindirá, pero el arrendador y el arrendatario deberán ser indemnizados por el expropiador, conforme a lo que establezca la ley respectiva."

Este modo de terminación del contrato de arrendamiento se fundamenta en una razón lógica derivada de la expropiación, porque la utilidad pública no puede estar supeditada a la existencia de contratos transmisibles junto con la propiedad.

Finalmente, el octavo modo de terminar los contratos de arrendamiento, como señala el artículo 2483 en su fracción VIII, es la evicción, "que viene del latín evictio - (de evicare "despojar", literalmente "vencer"). Pérdida total o parcial de una cosa por sentencia ejecutoriada en razón de un derecho que aniquila al de la adquisición. - Nuestro Código Civil en el artículo 2119 ofrece un concepto de evicción,..." , esto es, porque el tercero que recuperó por mejor derecho y a través de una sentencia judicial la cosa que se encuentra arrendada, no tiene porqué respetar la transmisión temporal de su uso y goce (efecto del contrato de arrendamiento) por alguien que no estaba legitimado para hacerlo. (31)

(31) Quintanilla García, Miguel Ángel. "Derecho de las Obligaciones". Edit. U.N.A.M. México 1979. Págs. 139 y 140.

C A P I T U L O I I I
USO E INTERPRETACION DEL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO

3.1 EL ARTICULO 2448 DEL CODIGO CIVIL SUS REFORMAS
RELATIVAS A LAS FINCAS DESTINADAS A LA HABITACION.

Exposición de Motivos. (a las reformas publicadas - en el Diario Oficial el 7 de febrero de 1985) "El desajuste entre oferta y demanda de vivienda en renta permite a caseros e inmobiliarias imponer su voluntad en la relación contractual en todos los órdenes. En cuanto a la renta, no existe, fuera del citado 10% de aumento del Código Civil, otro límite a su incremento que la voracidad del arrendador y la resistencia económica del arrendatario."

"La legislación que actualmente regula las relaciones entre las partes, el Título Sexto del Código Civil -- del Distrito Federal, supone la igualdad entre arrendador y arrendatario y el acuerdo contractual se deja a la libertad de sus voluntades. La desigualdad realmente existente entre arrendador y arrendatario se traduce en la práctica en la renuncia forzada por parte del inquilino a los beneficios que le otorga la ley. Este último acepta las condiciones que el arrendador le impone o renuncia a su intento por conseguir una habitación en renta. Así las cosas resulta casi indiferente que exista o no una ley de carácter civil que regula el arrendamiento."

"Al nivel de renta, que las declaraciones de la C T M sitúan entre el 35 y 42% del salario mínimo mensual, hay_

que añadir el descuido en el mantenimiento de los inmuebles rentados por parte de los arrendadores. Diferentes estudios estiman que en el Distrito Federal sólo el 32% de las viviendas de alquiler cumplen con las disposiciones del Reglamento de Ingeniería Sanitaria y el 29% con el Reglamento de Construcción. Hay que considerar también el constante hostigamiento que ejercen los arrendadores sobre los arrendatarios con el fin de incrementar la renta, desalojarlos y en general mantenerlos en estado de indefensión."

"Dar una respuesta al problema inquilinario exige que se protejan el ingreso del arrendatario y se facilite su acceso y permanencia en el mercado de vivienda en renta. Para alcanzar estos objetivos es indispensable establecer disposiciones de orden público que regulen tanto el precio de las rentas como el contenido del contrato de arrendamiento de vivienda."

La elaboración de una ley inquilinaria como ha sido demandada por el reclamo popular es un recurso de alcance estrictamente local, en virtud de que la relación entre arrendador y arrendatario es materia del Código Civil que rige a cada uno de los Estados que componen a la República Mexicana.

La promulgación de una ley que regulara el arrendamiento a nivel federal sería violatoria de la soberanía de los Estados, los cuales indudablemente tendrían el legítimo derecho de oponerse a ella. Nosotros pensamos que la regulación del contrato de arrendamiento a nivel de ca

da Estado debe ser producto de la decisión de sus goberna
dos expresada por conducto de los Congresos Locales. Sin
embargo, en relación a la manera de fijar la renta, el --
Congreso de la Unión está facultado para legislar a nivel
federal en materia de comercio, así como de asentamientos
humanos según las atribuciones que le confiere el artícu-
lo 73 constitucional en sus fracciones X y XXIX C.

El primer componente de estas reformas tiene por obje-
to fundamental el de establecer un control a nivel fede--
ral del precio de la renta de la vivienda de alquiler, --
mientras que los otros dos tienen por objeto reestablecer
el equilibrio entre las partes contratantes.

El precio máximo de la renta de los inmuebles destina-
dos a vivienda será el que resulte de aplicar la tarifa a
que hace mención el artículo tercero de la Ley para con-
trolar el precio de las rentas de los inmuebles destina--
dos a la habitación. Esta tarifa es un porcentaje anual_
progresiva sobre el valor catastral del inmueble, también
progresivo. Ha sido elaborada con el propósito de mante-
ner el precio de la renta dentro del límite aceptable del
nivel de ingreso del inquilino. Para esto se ha tomado -
como punto de referencia inicial la proporción del sala--
rio mínimo mensual que se gasta en renta en los estratos_
de ingreso de hasta dos veces el salario mínimo mensual.

El segundo componente del paquete inquilinario son -
las reformas al Título Sexto del Código Civil para el Dis-
trito Federal que pretenden estabilizar y facilitar la --
permanencia del inquilino en el bien arrendado. Para ---

ello es imprescindible hacer del Código Civil un instrumento efectivo de regulación del contrato de arrendamiento, por lo que, al igual que en el caso de la fijación de la renta, el arrendamiento de vivienda se considera de orden público e interés social, de modo que las disposiciones relativas a esta modalidad contractual tampoco sean renunciables.

Con el objetivo de evitar las presiones del arrendador sobre el inquilino se dispone que el contrato de arrendamiento de vivienda no tendrá tiempo límite máximo y tendrá vigencia mínima de un año para el arrendador y voluntario para el arrendatario. La elevada demanda de vivienda en renta garantiza, por sí misma, la continuidad en el flujo de la renta para el arrendador. Asimismo, se faculta al arrendatario para solicitar una prórroga por un año más, siempre que no exista morosidad en el pago de las rentas. El plazo para solicitar la prórroga se hace homogéneo con el resto de las disposiciones de orden civil en las que se hace referencia a ella.

Al vencimiento de la prórroga, el contrato de arrendamiento continuará por tiempo indeterminado. Al pasar a esta modalidad, el arrendatario estará facultado para pedir la rescisión del contrato dentro de los primeros cinco años, pasados los cuales podrá concluir a voluntad de cualquiera de las partes.

En todos los casos, la renta se fijará en base a la ley descrita con anterioridad.

Adicionalmente se establece la obligación de entregar los contratos de arrendamiento por escrito así como su contenido y se obliga al arrendador a asegurar el bien contra todo riesgo, así como a entregar, en todos los casos - recibos por el pago de la renta.

En relación con las garantías que establece el arrendador solamente podrá exigir un mes de renta por adelantado y depósito por el equivalente a un mes de renta, con lo cual se considera suficientemente cubierto el deterioro -- del inmueble.

Se prohíbe de manera expresa la exigencia de fianza -- al arrendatario visto que esto ha provocado un mercado espurio de fiadores e implica la acumulación de garantías para un mismo objetivo con cargo al arrendatario.

Se obliga al arrendador a invertir los depósitos y -- adelantos con el objeto de evitar la especulación soterrada con estos recursos, así como para mantener hasta donde sea posible su poder adquisitivo. Esto se complementa con la obligación de entregar los citados depósitos y adelantos al arrendatario más los intereses producidos por la inversión.

En relación al pago de la renta se precisa en diez -- días naturales el margen en el que se considerará pagada -- la renta en el plazo convenido y el lugar para el pago de la renta y se hace explícito el recurso de consignación judicial de la renta como forma de evitar el retraso en el pago ante la negativa del arrendador para efectuar su co--

bro o aceptar su pago.

El tercer componente del paquete son las reformas -- a los artículos 202 y 489 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, complementarias a las reformas del Código Civil citado. La adición al artículo - 202 ya ha sido comentada, y con la modificación al artículo 489 se amplía de dos a seis meses el plazo en el que - se podrá iniciar el juicio de desahucio dando así un mayor tiempo al inquilino para liquidar su adeudo, atendiendo sobre todo al severo estancamiento del ingreso del asalariado, y con el objeto de homogeneizar este plazo con el resto de los plazos que se proponen en el Código Civil para el Distrito Federal.

De lo aquí expuesto resulta claro que el paquete inquilinario propuesto es congruente y complementario en todas sus partes así como un instrumento apropiado para los objetivos que se prosiguen: proteger el ingreso del inquilino y su derecho a disponer de manera segura de una habitación digna, dando a la parte más débil mayor protección legal.

Conclusiones de la Comisión. La Comisión recogió las ideas más importantes que los diferentes grupos parlamentarios expresaron en las nueve iniciativas que son materia de este - informe y dictamen.

Asimismo, la Comisión recogió las sugerencias aportadas por los organismos de inquilinos, colonos, propietarios, administradores inmobiliarios, colegios de profesio

nistas, cámaras de industria y comercio, universidades y estudiosos de las materias urbanísticas y habitacional.

La información obtenida del sector gubernamental --- fue igualmente importante material ilustrativo para la Comisión.

En consecuencia, la Comisión acordó proponer a la gobernanza de la honorable Cámara de Diputados diversos proyectos de modificaciones al derecho común vigente en el Distrito Federal, con objeto de tutelar y proteger los derechos de los arrendatarios, con el propósito de conseguir mayor equidad en la relación jurídica que se establece por virtud del contrato de arrendamiento de fincas para habitación.

Asimismo, la Comisión tuvo presente la necesidad de estimular la inversión de los sectores público, social y privado para arrendamiento.

Con tales propósitos se estudiaron diversas alternativas para reformar o adicionar entre otros ordenamientos legales los siguientes:

En el Código Civil las proposiciones de reformas más importantes son las siguientes:

-- Se reserva el Capítulo IV del Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto, para regular el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación.

-- Las disposiciones del capítulo mencionado son de ...

ESTA YESIS NO DEBE
SALIR DE LA BIBLIOTECA

- 79 -

orden público e interés social y por tanto irrenunciables.

- La duración mínima de todo contrato de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso, y prorrogable por dos años más, a voluntad del inquilino.

- La renta se estipulará en moneda nacional.

- Las rentas sólo podrán ser aumentadas anualmente, como máximo el mismo porcentaje de incremento que haya experimentado durante el último año el salario mínimo general en el Distrito Federal.

- El contrato de arrendamiento deberá otorgarse por escrito.

- El contrato de arrendamiento deberá registrarse ante el Departamento del Distrito Federal y se concede acción al inquilino para que se cumpla tal previsión.

- Los causahabientes del arrendatario podrán continuar disfrutando del arrendamiento después de la muerte de aquél.

- El inquilino tiene derecho de preferencia para la celebración de un nuevo contrato.

- El inquilino goza del derecho del tanto obligatorio, en caso de que el propietario desee vender -

la finca arrendada, sin necesidad de antigüedad en el arrendamiento.

- En todo contrato de arrendamiento para habitación será obligatorio que el documento contenga inte-
gras las disposiciones del Capítulo IV.

En el Código de Procedimientos Civiles las propo-
siciones de reformas más importantes son las siguientes:

- Las disposiciones específicas del Título mencionado sólo se aplicarán a las controversias que ver-
sen sobre arrendamientos de fincas urbanas.
- Para el ejercicio de las acciones previstas en este Título el arrendador deberá exhibir el contrato de arrendamiento necesariamente.
- Se establece la instancia conciliatoria entre ar-
rendador y arrendatario, como acto procesal obligato-
rio, previo al juicio.
- Si el actor no concurre a la Audiencia conciliatoria se le tendrá por desistido de la demanda.
- Si el arrendatario no contesta la demanda o la recon-
vención se entenderán negados los hechos.
- Se establece el principio de oralidad como base -
del procedimiento, de tal manera que el juez esté
en aptitud legal de dictar la sentencia en la propo-

pía audiencia de pruebas y alegatos.

- Se propone la reforma del Título Especial de la -
Justicia de Paz del propio Código de Procedimien-
tos Civiles para el Distrito Federal para sustra-
er de dichas autoridades las cuestiones de arren-
damiento inmobiliario, cuya competencia se reser-
va a los jueces de primera instancia del orden co-
mún.

Se sugiere, asimismo, reformas y adiciones de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Puerto Común — del Distrito Federal con objeto de crear los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, cuyo número será determinado por el Pleno del Tribunal, según sea necesario para que la administración de justicia sea expedita.

Los jueces del arrendamiento inmobiliario serán competentes para conocer 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.

Los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario contarán con el número de conciliadores que el Pleno del Tribunal Superior de Justicia considere necesario para el eficaz desempeño de sus funciones, quienes tendrán por atribución primordial estar presentes en la audiencia de conciliación para escuchar las pretensiones de las partes y procurar su avenimiento. (32)

En ese orden de ideas expuesta en la anterior exposición de motivos, supone la igualdad de prestaciones entre arrendador y arrendatario, pero es innegable la evidente desigualdad que impera en el arrendamiento por la renuncia forzada del inquilino a los beneficios que le otorga la ley.

Pues en términos del artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles, ni aún por convenio de los interesados pueden renunciarse, alterarse o modificarse las normas -- del procedimiento, las que desde ese punto de vista, pertenecen al derecho público, con la circunstancia de que otra cosa diametralmente opuesta acontece con las normas sustantivas, las cuales por pertenecer al derecho privado en términos generales, son susceptibles de renuncia mediante acuerdo de voluntades, hecha excepción de aquellas que el Código Civil, catalogó como de orden público e interés social.

Es de concluirse que las normas del Código de Procedimientos Civiles son irrenunciables y por tanto pertenecen al derecho público, incluidas las relativas al procedimiento que establece el Título Décimo Cuarto Bis del citado ordenamiento legal, que se refiere a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, es decir, el artículo 60. del Código Civil invocado, establece que la posibilidad de renuncia

(32) Diario de Debates "Comisión Permanente", Exposición de Motivos a la 28a. reforma del Código Civil, págs. 17, 18 y 19.

Diario de Debates "Cámara de Diputados", Exposición de Motivos a la 17a. reforma del Código de Procedimientos Civiles, págs. 66 y 67 de los Diarios publicados el 20 de julio de 1983 y 17 de diciembre de 1984, respectivamente.

a los derechos subjetivos ya adquiridos, tiene una fundamental limitación, que no son renunciables esos derechos, si con tal renuncia se lesiona el interés público.

Por su parte en el artículo 80. del citado ordenamiento civil, se contiene una importante restricción a la autonomía de la voluntad que campea en el derecho civil, al establecer que los actos ejecutados contra el tenor de -- las leyes prohibitivas o de interés público, serán nulos, excepto en los casos que la ley ordene lo contrario.

Por tanto, si se toma en consideración que los actos relativos al arrendamiento de fincas destinadas a la habitación que se hayan celebrado bajo la tutela de las reformas publicadas en el Diario Oficial el 7 de febrero de -- 1985, le son aplicables a tales actos jurídicos, las reformas y adiciones que sufrió el Capítulo IV, del Código Civil en la Segunda Parte del Título Sexto, Libro IV, denominado "Del Arrendamiento de Fincas destinadas a Habitación"; y, en su artículo 2448 que establece expresamente que las disposiciones de dicho capítulo son de orden público e interés social y, por tanto, irrenunciables, -- agregando que cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Hacemos notar que el espíritu de la reforma fue el -- de proteger al arrendatario frente al arrendador, quien -- ante la ley de la oferta y la demanda y dado el hecho por demás notorio de escases de vivienda para arrendar en el -- Distrito Federal, imponía sus condiciones y le hacía renunciar a diversos derechos que tenía el inquilino, entre

ellos el plazo de dos meses a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil, lo que motivó, se insiste, la aludida reforma, que a partir del ocho de febrero de mil novecientos ochenta y cinco en que entró en vigor el decreto respectivo, son irrenunciables las normas reguladoras de los contratos de arrendamiento destinados a la habitación.

Corroborar lo anterior, el hecho de que en el artículo 2448 del Código Civil se dispuso expresamente que las normas de que se trata eran irrenunciables, cuando que si otra cosa hubiera querido el legislador, le hubiera bastado, con establecer la primera parte de dicho precepto que califica a tales normas como de orden público e interés social, las cuales por su propia naturaleza son irrenunciables y se encuentran por encima de la voluntad de los individuos.

3.2 LA MODIFICACION SUBSTANCIAL DEL CONTRATO PARA LA NOVACION.

La novación es un negocio jurídico, tratado por nuestro Código Civil como un contrato, según se establece en el artículo 2214 que dice:

"La novación es un contrato, y como tal, está sujeto a las disposiciones respectivas, salvo las modificaciones siguientes."

El concepto de novación "es el negocio jurídico al que las partes interesadas alteran substancialmente extinguiendo una obligación, reemplazándola por otra y que debe constar expresamente." (33)

Es otra de las formas de extinción de las obligaciones: se extingue una obligación preexistente, por la creación de una nueva obligación que sustituye a la primera. De ahí proviene su nombre (novación), que es renovación: la primitiva obligación queda extinguida y en su lugar surge una nueva que produce los efectos legales.

La naturaleza jurídica radica en un acto jurídico plurilateral, es un concierto de varias voluntades jurídicas que se exteriorizan con el propósito de producir consecuencias de derecho, las cuales consisten en extinguir un vínculo de derecho preexistente, mediante la creación de un vínculo nuevo, es decir extingue y crea derechos.

(33) Quintanilla García, Miguel Angel. op. cit. pág. 187.

Los elementos conceptuales de la novación son:

- Preexistencia de una obligación.
- Creación de una nueva obligación.
- Una diferencia esencial entre la obligación original y la nueva que va a sustituirla.
- La intención de novar, es decir, el "animus novandi"

En el primer elemento es necesario la existencia de un vínculo jurídico previo entre las partes que va a ser extinguido y substituido como presupuesto lógico necesario.

En el segundo elemento, la nueva obligación es el contenido sustancial del acto novatorio y también debe ser existente y exenta de vicios que pudieran anularla. Esta conclusión consigna el legislador en el artículo 2219 del Código Civil "Si la novación fuere nula, subsistirá la antigua obligación."

En el tercer elemento conceptual de la novación, debe haber una alteración sustancial entre la obligación preexistente y la novatoria, ya que una divergencia accidental no es considerada suficiente para constituir una novación. Así, la variación en el plazo pactado, o en el monto de la deuda, o aún en la especie de moneda convenida (según Ripert) no son base sólida para la integración de esta figura jurídica. La diferencia de esencia puede presentarse en cualquiera de los elementos estructurales

de la obligación, esto es:

- En los sujetos (novación subjetiva)
- En el objeto
- En el vínculo jurídico
- En su causa o fuente

El cuarto elemento de la novación es el animus novandi, que se refiere al propósito de ambas partes de extinguir la obligación precedente y de crear una nueva en su lugar requisito que impone el artículo 2215 del Código Civil que dice: "La novación nunca se presume, debe constar por escrito."

Por tanto, queda descartada la posibilidad de constituir la novación por medio de una emisión de voluntad o exteriorización de voluntad tácita.

Es aplicable al presente tema, la jurisprudencia número 190 de la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, que a la letra dice:

"NOVACION. Nunca se presume; está sujeta a las condiciones de todos los contratos y a las disposiciones expresas de la ley. La novación del contrato sólo existe, — cuando de manera clara aparece la intención de cambiar por otra, la obligación primitiva." (34)

No obstante lo anterior, con frecuencia cuando el arrendatario al contestar la demanda entablada en su contra asevera novación del arrendamiento de manera verbal,

esto es, que se allega hechos falsos en su contestación de demanda, para que de manera inmotivada, reconvenga el otorgamiento y firma del contrato de arrendamiento que supuestamente celebró verbalmente y con ello, dentro del período de ofrecimiento de pruebas pretenda acreditar sus excepciones y su acción reconvenzional mediante la exhibición de recibos de pago de renta con modificación en el precio del arrendamiento, pero tal probanza en efecto, acredita el cumplimiento de la obligación de pago de renta, pero de manera alguna se puede presumir la novación del arrendamiento, porque tal alteración en el precio se realiza con arreglo a la ley más no quiere decir que esa modificación del precio sea substancial para tener por novado el arrendamiento.

Así lo sostiene la Suprema Corte de Justicia de la Nación, en la jurisprudencia 217, que dice:

"ARRENDAMIENTO. LA MODIFICACION EN EL MONTO DE LA RENTA NO CONSTITUYE NOVACION DEL CONTRATO. La novación existe cuando las partes alteran substancialmente el contrato, substituyendo una obligación nueva a la antigua; y la modificación en el precio del arrendamiento no es una alteración substancial del mismo." (35)

(34) Apéndice al Semanario Judicial de la Federación de - 1917 a 1985, Cuarta Parte, Tercera Sala. Pág. 572.

(35) Idem, Compilación de fallos de 1917 a 1988, Segunda Parte, Salas y Tesis, Tomo A a la CH, Pág. 403.

3.3 LA CAUSAHABIENCIA EN EL CONTRATO DE ARRENTA- MIENTO.

En principio es conveniente conocer la acepción del llamado tercero en materia contractual, es aquél que no ha participado como parte en la celebración de un contrato.

Por regla general el contrato no afecta a los terceros, ni los perjudica, ni los beneficia, es para ellos el principio "res inter alios acta."

Si bien es cierto que el vínculo obligatorio no alcanza a los terceros, la obligación existe con respecto a todos, como un hecho que no es posible desconocer. Sin embargo, pensamos que los terceros pueden conducirse como si no existiera esa obligación, siempre y cuando no les afecte, de lo contrario, dejarían de ser terceros completamente extraños a la relación contractual, y pasarían a formar parte de otro grupo de terceros que son los causahabientes o cesionarios, que bien pueden ser a título universal o particular. Entre los primeros tenemos a los herederos y legatarios, estos últimos sólo cuando la herencia se distribuye en puros legados; y entre los segundos, a todos aquellos que por cesión de créditos, deudas o subrogación, ingresan a la relación contractual.

Esta categoría de terceros se encuentra plenamente afectada por la relación contractual pues siempre se convierten en definitiva, en acreedores o deudores en lugar de su causante, al grado de encontrarse en situación análoga a la de las partes, siendo terceros en ciertas rela-

ciones y partes en otras, pues la figura del tercero de ninguna manera surge nitida en todos sus aspectos. (36)

Al respecto, es evidente el abuso procesal de los causahabientes al suscitarse controversia de Arrendamiento por terminación de contrato por tiempo indefinido que por muerte del inquilino, no se realizaron actos tendientes a la novación del Arrendamiento y que por tal hecho natural a virtud del posible parentesco y por la innegable continuación en el uso y disfrute del inmueble controvertido, los parientes del causante original continúan cumpliendo con las obligaciones inherentes al arrendamiento de acuel, como lo es la diligencia de consignación en pago de renta. Pero es cierto que al ser demandado el causante principal, los causahabientes niegan obviamente la procedencia de la acción ejercitada en su contra por virtud de que desconocen haber firmado lógicamente el contrato que se ha exhibido como fundamento de la acción, no obstante que en la mayoría de los casos, de las actuaciones judiciales, se desprende que la diligencia de notificación o emplazamiento se lleva a cabo con el propio causahabiente del inquilino que celebró el contrato y que es indudablemente por subrogación, quien debe ser llamado a juicio.

El artículo 2408 del Código Civil para el Distrito Federal, establece que el contrato de arrendamiento no se rescinde por la muerte del arrendador ni del arrendatario, salvo convenio en otro sentido, lo cual es consecuencia legal y justa de que la obligación personal liga a la persona que la contrae y a sus herederos, y que los derechos

(36) Quintanilla García, Miguel Ángel. *op. cit.* págs. 71 y 72.

y obligaciones que resultan de los contratos pueden transmitirse entre vivos y por sucesión. Si bien de lo anterior se sigue que la cónyuge supérstite tiene derecho a seguir usando la cosa arrendada, al igual que sus hijos, como heredera del arrendatario, o causahabiente, también puede desprenderse que como tal, es poseedora de los derechos hereditarios que forman un patrimonio común transmitido desde el momento de la muerte del autor de la sucesión, respecto del cual, como causahabiente y comunera -- puede deducir y hacer valer acciones y derechos y naturalmente, entre éstos los que deriven de un contrato de arrendamiento. Es así como resulta legalmente legitimada, tanto activa como pasivamente en el juicio. Y para esto no es óbice que no se haya seguido el juicio sucesorio correspondiente... (37)

Es por ésto, que considero que cuando de autos conste la indudable causahabencia del arrendatario en el juicio, deberán desde un principio, declararse improcedentes todas aquellas defensas y excepciones que tiendan a dilatar y atrofiar la secuela procesal, ya que la relación entre las partes en el juicio proviene de la causahabencia de la demandada respecto del arrendatario original, de modo que sí se encuentra unida contractualmente con la arrendadora, y por tal situación es innegable que la fir-

(37) Apéndice al Semanario Judicial de la Federación de 1917 a 1988. Segunda Parte, Salas y Tesis Comunes. - tercer tesis relacionada con la jurisprudencia 227. Pág. 591.

ma que pudiera calzar el contrato no pertenece a la demandada-causahabiente, de aquí que resulte ocioso estudiar la procedencia de las excepciones y defensas que oponga a la demandada, si de autos se advierte la relación de causahabencia y por ende, no hay porqué dar oportunidad a la arrendataria, para que continúe alargando el juicio inquilinario que incluso vierte la misma alegación de desconocimiento de causahabencia en el recurso de apelación contra la sentencia definitiva que haga valer, pero olvidando que "Los causahabientes quedan sometidos a las obligaciones contraídas por sus causantes." (38)

(38) Ibidem, jurisprudencia número 345. Página 527.

3.4 EL DERECHO DEL TANTO EN EL ARRENDAMIENTO.

Conforme al artículo 2448 I del Código Civil que dice:

"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."

Para efecto de ejercitar cualquiera de los derechos a que se refiere el precepto anterior, tiene el arrendatario el único requisito de que se encuentre al corriente en el pago de la renta.

Cuando se trata de inmuebles destinados a la habitación, no es necesario que haya transcurrido cierto plazo para estar en aptitud de reclamarse, sino que solamente basta ser inquilino y que se esté al corriente en el pago de las rentas.

Lo anterior, resulta contrario a los requisitos que señala el artículo 2447 del Código Civil que señala:

"En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de las rentas, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro in

terésado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto, si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto por los artículos — 2304 y 2305."

Estos dos tipos de preferencia indudablemente se — entiende que sólo son aplicables a los contratos de fincas rústicas o destinadas a la industria o al comercio, — es claro que quedan fuera los arrendamientos que se hayan celebrado con relación a fincas urbanas destinadas a habitación, porque tales relaciones se rigen por lo dispuesto por los artículos 2448-I y 2448-J.

Las reglas que señala el capítulo del arrendamiento respecto al ejercicio del derecho del tanto, conforme al artículo 2448-J son:

- I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al arrendatario de su deseo de vender el inmueble, precisando el precio, términos, condiciones y modalidades de la compra-venta.
- II. El o los arrendatarios dispondrán de 15 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 cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar ese nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un diez por ciento.

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

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

VI. La compra-venta y su escrituración realizadas 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."

Oierito es que el legislador no contempló de manera alguna, el caso de que estando dentro de los quince días que otorga el artículo 2443-J, fracción II, para los arrendatarios de casa-habitación y el de diez días que le concede el artículo 2447 en relación con el 2304, para los arrendatarios de locales comerciales, todos del Código Civil para el Distrito Federal; la policitud que realice el propietario respecto a la venta del inmueble arrendado, sea aceptada por uno de los inquilinos, antes de que los demás lo hagan y que como consecuencia de esa aceptación se transfiera la propiedad en favor del primer aceptante y por ende, se extinga el ejercicio del derecho del tanto para los demás arrendatarios que también aceptaron la policitud, pero al día o los días siguientes a la aceptación del primero.

Lo que nos enfrenta a la inseguridad jurídica y a la dificultad de la prueba en caso de controversia por la falta de preceptos aplicables al caso concreto.

Consideramos que es inexacto sostener que, por el hecho de que un inquilino ejercite su derecho del tanto uno o varios días antes de que lo hagan los demás arrendatarios, es razón suficiente para que se excluya a éstos de -

su derecho, porque una correcta interpretación de los artículos 2447 y 2448-J, fracción II, del Código sustantivo de la materia, lleva a la conclusión de que los plazos de diez y quince días que concede a los arrendatarios de locales comerciales y a los inquilinos de casa-habitación, respectivamente, es un plazo que no puede ser reducido — por el hecho de que cualquiera de los titulares del multi citado derecho del tanto haga uso de él con anticipación, toda vez que los artículos que se comentan establecen claramente término perentorio común dentro del cual puede hacerse valer el derecho del tanto desde el primero hasta — el último día.

Esto es así, porque el legislador consideró que dentro de dichos plazos los inquilinos pueden tomar una determinación sobre la oferta de venta, sin que se encuentren presionados por el hecho de que cualquiera de ellos ejercite primeramente dicho derecho, y reducir ese término por esta circunstancia o cualquier otra análoga.

Por otro lado, debe decirse que si bien es verdad — que el artículo 2249 del Código sustantivo de la materia, dispone que por regla general la venta es perfecta y obligatoria para las partes cuando se ha convenido sobre la cosa y su precio, aunque la primera no haya sido entregada ni el segundo satisfecho, también es verdad que en este caso cuando el propietario-arrendador comunica a los inquilinos su voluntad de vender el inmueble, fijándoles el plazo de 15 y 10 días, respectivamente para que a él le notifiquen o no su aceptación indubitadamente, si es su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los tér-

minos y condiciones del ofertante y que en caso de no dar el aludido aviso dentro del plazo, precluye su derecho a la policitud. Es inconcuso que la oferta se sujeta a la fijación de un plazo concedido a todos sus destinatarios, sin excepción alguna.

En consecuencia, si uno de esos destinatarios acepta el primer día posterior a la notificación de la oferta y los restantes el segundo o al último día, no es dable concluir que el contrato se haya formado respecto del primer aceptante, pues los demás, atendiendo a la fijación del plazo concedido por la ley, también lo aceptaron cuando estaba vigente dicho plazo, en términos del artículo 1804 del Código Civil que dice:

"Toda persona que propone a otra la celebración de un contrato fijándole un plazo para aceptar, queda ligada por su oferta hasta la expiración del plazo."

De lo que deriva que el propietario-ofertante está ligado por su policitud hasta que expire el plazo legal.

3.5 LAS CLAUSULAS RENUNCIADAS Y SU ACCION EN JUICIO.

En las reformas relativas al 7 de febrero de 1985, - traducen la intención del legislador de regular una relación más justa y sana entre arrendador y arrendatario a - través de la voluntad contractual; por ello consideró importante iniciar el capítulo respectivo al arrendamiento, con la declaración de que se trata de normas de orden público e interés social, con lo cual en esta materia la autonomía de la voluntad se encuentra limitada por las disposiciones que el propio capítulo comprende.

La contravención a estas normas no invalida el contrato, simplemente los pactos contrarios a ellos se tienen por no puestos. Su claro propósito es la protección del arrendatario quien se puede ver obligado a renunciar a sus derechos por la necesidad imperiosa de obtener una vivienda para sí y su familia. Si se anulara el contrato el inquilino perdería su derecho a la vivienda y en el caso se pretende impedir que el contrato de arrendamiento - sirva de instrumento para perjudicar al arrendatario.

Entre las renunciaciones que los arrendatarios hacen a los derechos que, como tales, les conceden entre otros los artículos:

2423 del Código Civil que dice: "Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

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

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

III. Cuando el contrato fuere por ---
tiempo indeterminado, si el arren--
dador autorizó al arrendatario -
para que hiciera mejoras y antes
de que transcurra el tiempo nece--
sario para que el arrendatario -
quede compensado con el uso de -
las mejoras de los gastos que hi--
zo, da el arrendador por conclui--
do el arrendamiento."

El artículo 2424 que dice:

"Las mejoras a que se refieren las frac--
ciones II y III del artículo anterior, deberán ser paga--
das por el arrendador, no obstante que en el contrato se_
hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio -
de la cosa arrendada."

El artículo 2486 que dice:

"Si después de terminado el arrendamiento_
y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin -
oposición en el goce y uso del predio, y éste es rústico,
se entenderá renovado el contrato por otro año."

El artículo 2487 que dice:

"En el caso del artículo anterior, si el -
predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiem--
po indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta --

que corresponda al tiempo que exceda al del contrato, --- con arreglo a lo que pagaba."

Por lo que respecta a los inmuebles arrendados para habitación, las renunciaciones legales que consideró el arrendador respecto a estos inmuebles, debe decirse que las --- normas prohibitivas que por su naturaleza atañen al orden público, no pueden renunciarse, por otra parte, la renuncia de las leyes no puede hacerse en forma general, y las prohibitivas no pueden ser renunciadas ni aún de modo especial.

Ahora bien, conforme al artículo al artículo 55 del Código de Procedimientos Civiles, ni aún por convenio de los interesados, pueden renunciarse, alterarse o modificarse las normas del procedimiento, las que, desde este punto de vista, pertenecen al derecho público pero contrariamente acontece con las normas sustantivas, las cuales por ser campo del derecho privado en términos generales, si son susceptibles de renuncia por el consenso de las --- partes, salvo aquéllas que nuestro Código Civil destaca --- como de orden público e interés social.

En este orden de ideas, debe decirse que las normas del Código de Procedimientos Civiles son irrenunciables y por tanto pertenecen al derecho público, incluidas aquéllas que refieren al procedimiento que establece el Título Décimo Sexto Bis del citado cuerpo legal, que se refieren a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

Es cierto también que el artículo 60. del Código Civil, establece que la posibilidad de renuncia a los dere-

chos subjetivos ya adquiridos, tiene una fundamental limitación a que ya nos hemos referido en el capítulo anterior, que es la irrenunciabilidad de esos derechos, sin con tal renuncia se lesiona el interés público, entre otro caso.

Por su parte el artículo 80. del propio Código Civil contiene una importante restricción a la autonomía de la voluntad que campea en el derecho civil, al prescribir -- que los actos ejecutados contra el tenor de leyes prohibitivas o de interés público, serán nulos, salvo que la norma disponga lo contrario.

Hay ocasiones en que el inquilino ha renunciado al término de dos meses que señala el Código Civil en su artículo 2478, respecto al aviso previo en cuanto a los contratos por tiempo indeterminado, pero se pacta el de treinta días respecto al arrendamiento destinado a casa-habitación y celebrado con posterioridad a las reformas publicadas el 7 de febrero de 1985; tal cláusula que estipula -- aquella renuncia, se tendrá por no puesta en términos de los artículos 60., 80. 11 y 2448 del Código sustantivo civil. Pero atento a lo dispuesto y por naturaleza del artículo 2478, para efecto de cumplir con el requisito que señala este dispositivo y evitar que tal renuncia pueda tener el carácter de no puesta, el arrendador en muchos casos, deja transcurrir con exceso el plazo de dos meses que consigna el artículo 2478 del Código Civil para que satisfecho aquel requisito el arrendador esté en aptitud de presentar su demanda de terminación de contrato. -- Pero es jurídicamente aberrante que no obstante se haya --

cumplido con el requisito de procedencia de la acción, el arrendatario al contestar la demanda pretende destruir o enervar las pretensiones del arrendador por la renuncia - que se hizo al multicitado precepto, si como se dijo anteriormente, dicho plazo de 60 días, ha transcurrido en exceso para la presentación de la demanda de terminación de contrato por tiempo indefinido; máxime que si el inquilino pretenda interponer recurso de apelación contra la sentencia definitiva por los mismos argumentos de irrenunciabilidad del citado artículo en indudable inoperancia de sus argumentos.

Otra situación se presenta, independientemente del destino de la finca arrendada, cuando el arrendatario renuncia al derecho de prórroga que le conceden los artículos 2448 C y 2485 del Código Civil, tal renuncia entrándose de finca destinada a la habitación como se dijo anteriormente, se tiene por no puesta, pero tal renuncia no significa que en cualquier momento el arrendatario esté en posibilidad de reclamar la prórroga del contrato cuando éste se de cuenta que renunció a una disposición de orden público, pues ese derecho debe reclamarse oportunamente, es decir, antes de que concluya el plazo mínimo de duración del pacto y no combatir esa renuncia a la prórroga durante el tiempo que dure la secuela del juicio de desocupación.

Por ello no quedan en vigor las renunciaciones que haga el arrendatario sobre plazos o prórrogas que la ley establece para concluir el arrendamiento, pues el significado del artículo 2448 del Código Civil para el Distrito Federal debe interpretarse de acuerdo con su texto total y a

su propia finalidad, en el sentido de que las cláusulas -
del contrato de arrendamiento, son todas aquellas que no
desvirtúan la existencia misma del arrendamiento, y que -
por tanto, pierden eficacia cláusulas que sí impiden esa
existencia.

3.6 PRINCIPIO DE PROBIIDAD DE LOS LITIGANTES.

La probidad. (Del latín probitas atis) significa bondad, moralidad, rectitud del ánimo, integridad y honradez en el obrar. (39)

Según este principio, el proceso es una institución de buena fe que no ha de ser utilizada por las partes con fines de mala fe o fraudulentos. El juez está obligado a dictar las medidas necesarias para evitar que los litigantes conviertan el proceso en un instrumento al servicio de intenciones contrarias al funcionamiento expedito de la justicia. (40)

El maestro Ignacio Burgoa Orihuela⁽⁴¹⁾ dice: "El jurista por su calidad ante todo, debe ser jurisprudente, - sabio del derecho como disciplina humanística, de exuberante temática, por su naturaleza epistemológica esta relacionado con varias ciencias, destacadamente con la historia."

"No se conforma al mero conocimiento de la ley, el jurisprudente debe saber interpretar para no agotar el conocimiento del derecho. Además el jurista debe ser un hombre libre, no estar comprometido con nadie, ni con un órgano del Estado, ni con algún sector de la sociedad. La

(39) Diccionario General de la Lengua Española. Edit. Valle de México, S.A. 1976. Tomo II. Pág. 1154.

(40) Pallares, Eduardo. "Diccionario de Derecho Procesal Civil". Edit. Porrúa, México 1973. Pág. 629.

(41) Burgoa Orihuela, Ignacio, ponente en el Ciclo de Conferencias. "Semana Jurídica", Universidad la Salle, 16 de noviembre de 1989.

veracidad es imprescindible para alcanzar los senderos humanos, implica sustentar las propias ideas con convicción arraigada, con pretensión de la verdad inalcanzable."

"La honestidad oneste vivere implica vivir rectamente, rechazar las tentaciones de la corrupción procesal, pecuniaria o de conveniencia política; la honestidad es la — cualidad moral más alta de todo ser humano para poder poseer un hondo sentimiento de justicia social, es decir, — debe ser un hombre justo."

"Es por otro lado, la falta de probidad de los litigantes se presenta en la simulación como acción del derecho que no se tiene, es una conducta falsa, un comportamiento engañoso."

El simulador no es la persona que carece de título profesional, es el que tiene un título pero que se comporta contrariamente a las cualidades del jurista, dice serlo tratando de engañar a la sociedad mediante pretensiones contrarias a su derecho."

Es evidente que en las constantes controversias derivadas del arrendamiento inmobiliario, cuya desocupación del inmueble se pretende, el arrendatario viola el principio de economía procesal, puesto que el procedimiento ha de llevarse a cabo con la mayor economía de tiempo, de energía y de costo, de acuerdo a las circunstancias que el caso presente, pero sabemos indudablemente que los tribunales mexicanos infringen constantemente este principio, debido al procedimiento de rúcula y reprobable del inquilino en la gestión judicial, por la sofisticación que utili-

za para impugnar la pretensión del arrendador, con objeto de obstaculizar la buena marcha del procedimiento y con ello, permanecer el mayor tiempo posible en el uso y disfrute del inmueble controvertido, es decir, en muchas ocasiones el inquilino realiza una serie de actos procedimentales a sabiendas que su pretensión es contraria al derecho o que carece de pruebas para apoyar una justa causa para litigar.

Para el maestro Eduardo Pallares, "la temeridad no consiste en la ausencia de una justa causa para litigar, sino en el conocimiento de dicha ausencia, en el hecho de que no obstante que el actor o el demandado saben que carecen de pruebas o de que su pretensión no está fundada en la ley, promueven el juicio o resisten a la demanda -- iniciada en su contra." (42)

Desde el punto de vista del derecho penal "...cuantas personas acudan ante los órganos de la administración de justicia con el carácter de abogados, patronos y litigantes tienen una serie de deberes jurídicos tutelados penalmente por mor de la dignidad y el respeto insitos en las diversas direcciones de la actividad judicial." (43)

Situados ya en el plano de los que impetran derecho, el ordenamiento penal sanciona aquellas conductas antijurídicas que tienen por fin usar de ardides o poner en juego triquiñuelas y argucias para paralizar y crear obstáculos a la buena marcha de los juicios o procesos. Estas conductas hállanse descritas en el artículo 231 del Código Penal, que consisten en:

- I. Alegar a sabiendas hechos falsos, o leyes in-existentes o derogadas;
- II. Pedir términos para probar lo que notoria-mente no puede probarse o no ha de aprove-char su parte; promover artículos o inciden-tes que motiven la suspensión del juicio o recursos manifiestamente improcedentes o - de cualquier otra manera procurar dilacio-nes que sean notoriamente ilegales.

La conducta descrita en la fracción I es en su esen-cia una falsedad por creación tipificada especialmente, - pues el abogado, el patrono o, en su caso, el litigante, - aduce como una realidad hechos que no existen. Necesario es que la falsedad recaiga sobre la sustancia conceptual de lo aducido y no sobre personales interpretaciones de - lo alegado, pues en todos los conflictos de intereses que judicialmente se ventilan, una de las partes pierde mu-chas veces por ausencia de prueba, sin que por esto pueda concluirse que alegó "...hechos falsos..."

La fracción II del artículo 231 del citado ordenamien-to, tutela sustancialmente la debida celeridad de la jus-ticia y trata de captar aquellas conductas que encierran notorias chicanas, ésto es, triquifueles o ardidés para - diferir la resolución de los juicios.

(42) Pallares, Eduardo. op. cit. pág. 751.

(43) Jiménez Huerta, Mariano. "Derecho Penal Mexicano". - Edit. Porrúa, México 1983. 2a. edición. Páginas 463, 464 y 465 del Tomo V.

Es en verdad una situación difícil de valorar por el juzgador, pero la configuración de esta conducta sólo puede tenerse por integrada cuando lo que se pide, promueve o procure sea tan notoriamente ilegal o improcedente que ponga en relieve el cínico propósito de inequívocadamente diferir la marcha de la justicia, con el fin de aburrir o desesperar a la contraparte, logrando que abandone el juicio o acepte alguna perjudicial transacción. Es por esto que independientemente de la condena en gastos y costas - como lo señala el artículo 140 del Código de Procedimientos Civiles en sus fracciones V y VI, debe también el juzgador tomar oficiosa o a petición de parte, las medidas necesarias que le permita la ley, tendientes a prevenir o en su caso, sancionar todo acto del litigante que sea contrario a la dignidad de la justicia, al respeto que se deben los contendientes y a la falta de lealtad y probidad en las controversias de arrendamiento inmobiliario, ya -- que en estos casos se debería dar vista al Ministerio Público para que se investigue el posible abuso que pueda - constituir delito previsto en el artículo 231 del Código Penal para el Distrito Federal.

C A P I T U L O I V
EL ABUSO EN EL PROCEDIMIENTO
DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

4.1 EL ABUSO DE LOS DERECHOS EN MATERIA PROCESAL.

Aun cuando se ha considerado que el derecho de acudir a los tribunales, bien sea para ejercitar una acción, o para defenderse al contestar una demanda, no debe estar limitado por ser una facultad jurídica que tanto el derecho natural, como el derecho positivo reconocen de manera absoluta, puede existir, sin embargo, un abuso en el ejercicio de las acciones, defensas, recursos o incidentes en general. Indudablemente que en este campo, como en los demás dominios del derecho, puede procederse de buena o de mala fe. El litigante temerario, bien sea al ejercitar acciones notoriamente infundadas o al oponer excepciones improcedentes, puede abusar de sus derechos cometiendo un hecho ilícito que generalmente se sanciona en los Códigos procesales con la condena en costas. Sin embargo, puede el caso no quedar comprendido dentro de los supuestos que motiven la condena forzosa en costas, o que autoricen al juez para decretar a su arbitrio el pago de las mismas.

Estaríamos en tal hipótesis de un hecho ilícito en términos del artículo 1910 del Código Civil, que sería fuente de obligaciones a efecto de que se condenara al responsable al pago de daños y perjuicios causados. (44)

(44) Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano". Edit. Cultura, T. G., México 1951. Pág. 475.

Conviene de manera somera referirnos a la distinción que hace Josserrand entre actos ilegales, culpables y excesivos. Los primeros son aquellos que se ejecutan violando la ley; los actos culpables se realizan dentro de los términos de la norma jurídica, pero contrariando su espíritu y finalidades; se incluyen aquí especialmente los actos procesales abusivos. Por último, — los actos excesivos también se realizan dentro de los límites objetivos de la ley, pero originan daños a tercero por virtud de ciertos riesgos que sería injusto arrojar integralmente sobre el perjudicado.

Josserrand aplica la distinción mencionada al derecho de propiedad y a la realización de los procedimientos judiciales, especialmente en el uso de los recursos, de los incidentes, y de otros actos procesales.

En este tema, nos interesa el criterio del mencionado autor respecto a los actos culpables y especialmente abusivos, que son aquellos que han sido realizados en los términos de la ley conforme a la regla aplicable, pero con un espíritu que no es el de la institución. Es un litigante que obra por espíritu de chicana, con temeridad culpable, o que persigue la satisfacción de un fin ilegítimo inconfesable: el procedimiento legal ha sido desviado entonces de su destino; y sólo en el caso de — que le ha impuesto, cause un perjuicio a tercero, incurrirá en responsabilidad para con su víctima este litigante malevolente, ligero, temerario o deshonesto.

Los procedimientos legales no nos han sido concedidos para hacer la guerra a nuestro prójimo; ni si—

quiera para que los utilicemos a la ligera como jugando con ellos, sino para asegurarnos la protección efectiva de nuestros intereses legítimos y de nuestra personalidad. (45)

También es indudable que cuando existen circunstancias personales en un servidor público que lo comprometen a retardar o entorpecer el procedimiento de que se trata, debido a la amistad o enemistad, al parentesco — sea de afinidad o consanguinidad o a cualquier otra que de manera enunciativa y no limitativa señale el artículo 170 del Código de Procedimientos Civiles, tanto el servidor público como el litigante infringen lo dispuesto por la fracción VIII del artículo 225 del Código Penal para el Distrito Federal que dice: "Retardar o entorpecer maliciosamente o por negligencia la administración de justicia" responde al principio recordado en el artículo 17 constitucional, continuamente repetido pero frecuentemente violado, de que "Los tribunales estarán expeditos para administrar justicia en los plazos y términos que fije la ley...". Este principio queda reflejado en los diversos plazos y términos que establecen las leyes de procedimiento para dictar las conducentes providencias, autos y sentencias.

Cumple aquí subrayar que la conducta delictiva contenida en la fracción y artículo en examen, es sucep

(45) Jonsenrand, autor citado por el maestro Rafael Rojas Villegas, op. cit. pág.461.

tibia de configurarse no sólo en forma dolosa, cual pone de relieve la fracción "...maliciosamente...", sino también en forma no intencional o imprudente, como subraya la palabra "...negligencia..." contenida en la descripción. Sin embargo, la realidad pone de manifiesto que - en este punto es letra muerta la voluntad de la ley.

Si la dignidad y el decoro deben regir todas las relaciones de la vida humana, es intuitivo que con mayor razón deben imperar dichas normas en las conductas de los funcionarios y empleados de la administración de justicia, sin que en ningún caso el privilegio que implica el impartirla pueda servir de base para vejear a quienes por cualquier razón o motivo, tienen que acudir a estar ante las personas que representan sus órganos. (46)

Finalmente, debe decirse que en todos los actos procesales, debe reynar la imparcialidad, rectitud y probidad tanto del servidor público como de los litigantes, porque son cualidades que la sociedad espera conorgamente en las contiendas de arrendamientos inmobiliarios; sin embargo hay actuaciones o circunstancias, que de concurrir, hacen suponer al propietario que tiene que afrontar un juicio eterno y la imposibilidad de que la justicia sea impartida con apego a la ley.

(46) Jiménez Huerta, Mariano. op. cit. pág. 454 del Tomo V.

4.2 EL OFRECIMIENTO DE LA PRUEBA CONFESIONAL Y SU CITACION PERSONAL PARA EL DESAHOGO.

Prueba confesional. Limitamos nuestra referencia a la confesión, como prueba, a aquella que es considerada - provocada y que consiste en someter a una de las partes - en el proceso, por la otra, a un interrogatorio especial. Al efecto la parte a cuyo cargo debe desahogarse la prueba confesional se denomina parte absolvente y debe ser expresamente citada para comparecer ante el tribunal a contestar el interrogatorio al que se le somete. Ese interrogatorio tiene diversas formalidades entre las cuales - nos permitimos señalar, que las cuestiones se plantean en forma rígida, y reciben la denominación de posiciones. - Deben referirse a hechos propios del declarante y cada posición debe comprender un solo hecho. Están formuladas, o deben formularse a manera de que el absolvente responda simplemente sí o no a la cuestión planteada. En varios - sistemas procesales esta prueba se desahoga mediante la - exhibición de un llamado pliego de posiciones, que contiene determinado número de cuestiones que se plantean a la parte absolvente por la parte articulante; sin embargo, - pueden formularse posiciones adicionales, en forma verbal, que no hubieren estado comprendidas en el pliego respectivo. Es de hacerse notar que la parte absolvente, es decir aquella que se somete al interrogatorio, puede en un momento dado convertirse en parte articulante y someter a la contraria a su vez, a un interrogatorio similar. (47)

(47) Gómez Lara, Cipriano. "Teoría General del Proceso". Edit. Villicaña, S.A. México 1983. U.N.A.M. Pág. -- 303.

Para el maestro José Becerra Bautista "... la confesión judicial es el reconocimiento de hechos propios que produce efectos jurídicos en contra de quien, siendo causaparte, lo hace libre y formalmente en juicio."

Nos referimos a la confesión judicial para distinguirla de la extrajudicial, que también es el reconocimiento de hechos propios pero realizado fuera de juicio, en declaraciones verbales o escritas, con la intención de producir efectos jurídicos.

En ambos casos, la confesión es un acto de voluntad que debe tener por contenido el reconocimiento de un hecho al que el derecho atribuye el nacimiento, la modificación o la extinción de una relación jurídica. (48)

Dentro de los requisitos de formalidad en el ofrecimiento de esta prueba están: que puede ofrecerse presentando o no el pliego de posiciones, y sólo a partir del día en que se abre el período de ofrecimiento, hasta antes de la audiencia, siempre que se ofrezca con la debida oportunidad. (Arts. 292 y 308 del Código de Procedimientos Civiles) La afirmación de un hecho particular producida ante juez o arbitro por la cual se pide al adversario ser interrogado, para que el proponente sea relevado de la carga de probar mediante posiciones llamadas en nuestro derecho a las preguntas que hace una parte a la otra sobre hechos propios del declarante, que sea materia del debate, formuladas en términos precisos y sin insidia,

(48) Becerra Bautista, José "El Proceso Civil en México". Edit. Porrúa, S.A. México 1984. 11a. edición. Págs. 103 y 104.

que permitan ser contestadas en sentido afirmativo o negativo; y el deber de citación para la diligencia, es decir, que no puede llevarse a cabo la diligencia de absolución de posiciones si el absolvente no es citado, mediante notificación personal en los términos de la fracción II del artículo 114, "a más tardar el día anterior al señalado para la diligencia de desahogo" (conforme al artículo 309 del Código de Procedimientos Civiles.)

Ahora bien, conforme al artículo 114 fracción II del referido Código adjetivo, que señala que la falta de notificación personal del auto que ordena la absolución de posiciones, o los defectos de la propia notificación, dan lugar también, a la formación de un artículo de previo y especial pronunciamiento, según lo dispone el artículo 78 del mismo ordenamiento civil.

La parte final de este artículo tiene una importancia fundamental, pues claramente establece, que excepción hecha de las nulidades de previo y especial pronunciamiento, las demás nulidades, deben reservarse y fallarse en la sentencia definitiva. Sin embargo, en juzgados es práctica usual tramitar los incidentes de nulidad, que no sean de previo y especial pronunciamiento, de conformidad con el artículo 88, es decir, con un escrito de cada parte y tres días para resolver (aunque sabemos indudablemente que en los tribunales del arrendamiento inmobiliario, no es posible acatar este término por el cúmulo de trabajo de estos órganos judiciales.)

Esta práctica es indebida, en primer término, porque

desatiende el mandato de la ley, contenido en el final — del artículo que nos ocupa, también porque la resolución_ que se pronuncie en el incidente, no hace más que alargar y complicar el procedimiento, con los recursos que se hagan valer en contra del interlocutoria que resuelva el in cidente. Esta práctica resulta aún más viciosa, si como_ es frecuente, los jueces suspenden de hecho el procedi— miento, bajo el pretexto de que está sin resolverse el in cidente de nulidad.

Tratándose de controversia o de juicio ordinario ci— vil por terminación de contrato de arrendamiento, cuando_ el demandado pretenda acreditar que con anterioridad al - juicio que se suscite, celebró verbalmente nuevo contrato de arrendamiento, y éste, a su vez ofrece la confesional_ del actor para ese efecto, considero resulta ociosa la no tificación personal que se haga al absolvente de la prue— ba, no obsta lo dispuesto por el artículo 114 en su frac— ción II del Código adjetivo civil, puesto que si se con— testa la demanda habiéndose emplazado al propio arrendata_ rio, a su representante o apoderado, se da además respues_ ta a la reconvencción, hay comparecencia de una o ambas — partes a la audiencia previa y de conciliación y además - oportunamente se ofrecen pruebas para intentar acreditar_ sus pretensiones, no es dable que en este caso resulte ne cesario se notifique de manera personal al Absolvente. - Además de que si bien es cierto que ambas partes han im— pulsado el procedimiento hasta la etapa probatoria, es — también cierto que lo han hecho demostrando su interés ju rídico en el negocio y por ende se encuentran atentas a - fecha de audiencia que se señale por el juez para el des~~h~~o_ go de pruebas, así también como de todos los acuerdos -

que se dicten por ese motivo.

Carece de sentido jurídico esta medida porque aún compareciendo el absolvente por la fuerza, éste puede negarse a contestar las preguntas que se le formulen o simplemente niegue las que pudieran perjudicarlo respecto a la novación, o bien, cuando no comparece sin justa causa, ello no puede interpretarse más que una presunción iuris tantum -- que carece de valor para presentarse a admitir un hecho y un pretexto para no aceptar en su caso, una verdad que -- puede redundar en su perjuicio.

4.3 EL OPRECIMIENTO DE LA PRUEBA TESTIMONIAL ENTRANDOSE DEL CONTRATO VERBAL.

El origen de la prueba testimonial se remonta a los más remotos tiempos de la antigüedad; tenía entonces un gran valor, porque era el único medio con el cual contaban los hombres para hacer constar los actos jurídicos que celebraban o los hechos de los cuales derivaban sus derechos.

Inventado el arte de la caligrafía, disminuyó el prestigio de esa prueba aunque sin perderlo totalmente, porque el conocimiento de ese arte fue al principio el patrimonio de unos cuantos. Pero a medida que progresó la civilización, se le dió mayor fe a los instrumentos y documentos, porque las constancias en ellos contenidas perduran y no están expuestas a los caprichos y las volubilidades de los hombres, debidas a la pérdida de la memoria por el transcurso del tiempo, al interés y a las demás pasiones que los pueden dominar.

La prueba testimonial se ha conservado hasta ahora y sería todavía la más sencilla si se pudiera contar con la fidelidad de la memoria, la inteligencia y la veracidad de los testigos, pero la experiencia ha inducido al legislador a considerar con desconfianza este medio de prueba y a reducirla a límites estrechos.

El Derecho Romano estimó la prueba testimonial como un medio de convicción y por tanto, la sancionó y autorizó, declarando en unas leyes quiénes pueden ser testigos,

cuántos son necesarios para que se tenga por probado un hecho, etc, etc., pero no le dio el carácter de una prueba indiscutible, sino que dejó al arbitrio del juez la estimación de su valor probatorio, como todas las legislaciones modernas nuestro Código ha sujetado la prueba en cuyo estudio nos ocupamos a las debidas restricciones, — quitándole el carácter de incontrovertible, y dejando su estimación al arbitrio del juez, como veremos en este tema.

Planol da una definición diciendo que el testigo es una persona que ha estado presente por casualidad, o a — instancia de las partes, al verificativo de un hecho contradictorio; y que puede, por consiguiente, afirmar al juez su existencia, la manera como se verificó y sus resultados.

Baudry Lacantinerie y Barde dan una definición más clara y más precisa diciendo que se llama testigo a la — persona que ha percibido directamente por sus propios sentidos el hecho controvertido.

De estas definiciones podemos deducir aspectos de — trascendental importancia: el testigo debe deponer sobre los hechos de que ha sido presencial, que ha percibido por sus propios sentidos, porque los ha visto o los ha oído — ejecutar.

La sociedad tiene una alta misión que cumplir que es: la de administrar justicia y de reintegrar el orden social perturbado, misión que no podría llenar sin el concurso —

de todos los ciudadanos supuesto que a nadie se puede condenar sin la investigación previa del hecho que se le imputa, sea del orden civil, sea del orden penal. (49)

De donde se infiere, que el testimonio es una necesidad de la administración de justicia y que debe ser considerado como un servicio público obligatorio.

La prueba testimonial tuvo mucha importancia en el pasado cuando la mayoría de las personas no sabían leer ni escribir, ni la prueba documental estaba tan extendida como ahora, ya que entonces no existían la imprenta ni todos los procedimientos de reproducción documental. Esa importancia ha desaparecido, no sólo por la preponderancia que los documentos tienen en la vida moderna, sino también porque la psicología ha demostrado el poco valer de las declaraciones de los testigos, y de qué manera pueden ser falsas por la mala fe y el cohecho. También con facilidad suma, el testigo tiene por cierto lo que no existe porque influyen en sus apreciaciones personales factores de toda índole, como la ignorancia, la simpatía, la antipatía, los prejuicios, la poca agudeza de sus sentidos corporales, el fanatismo, etc.

La interpretación del artículo 356 del Código de Procedimientos Civiles, a primera vista parece que el sistema del Código de 1834 era superior al actual, había cuenta de que se fundaba en que el idiota, el loco, el falsario, el pariente cercano, los menores de catorce años, y así sucesivamente, no pueden producir declaraciones ajustadas a

(49) Mateos Alarcón, Manuel. "Las Pruebas en Materia Civil, Mercantil y Federal". Edit. Cárdenas. Tijuana, B.C. - México 1966. Págs. 223, 224 y 225.

la verdad, sea por su incapacidad mental, por su inmoralidad, por el interés que tengan en el juicio o porque quieran favorecer a sus amigos o parientes y dañar a sus enemigos; presunción que servía de base al legislador para considerarlos como testigos inhábiles y no admitir que testificaran en el juicio, sin embargo el Código actual lo permite.

La justificación de la reforma obedece a que no siempre es cierto que el ebrio, el falsario, el pariente y demás personas consideradas inhábiles, declaren falsamente, porque puede suceder que digan la verdad, y no es justo ni conveniente declararlos a priori testigos falsos y que se les prohíba que testifiquen en el proceso. Además de que se otorgan al juzgador facultades bastantes para apreciar sus declaraciones, interrogarlos, tomar en cuenta sus antecedentes para obtener una justa valoración de la veracidad de sus dichos.

Además de que la interpretación del artículo 356 que dice;

"Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deben probar, están obligados a declarar como testigos", supone que la persona que se presenta como testigo es capaz de declarar, es decir, tiene la posibilidad de hacerlo, no sólo porque goce del uso de la palabra, sino que dado el estado y desarrollo de su inteligencia, pueda conocer verdaderamente los hechos controvertidos, y exponer en forma inteligible ese conocimiento.

(50)

(50) Pallares, Eduardo. "Derecho Procesal Civil". Edit. - Porrúa, S.A. 10a. edic. México 1983. Págs. 406, 407 y 408.

Las tachas e inhabilidades son conceptos de tal manera distintos que no pueden ser confundidos: la inhabilidad prohíbe el examen del testigo y en caso de que hubiere redeclarado, invalida o anula la declaración; mientras — que la tacha solamente vuelve sospechosa la deposición y será el juez, quien en su facultad de arbitrio, califique la tacha y decida sobre el valor probatorio de la declaración.

Ahora bien. el artículo 357 del Código adjetivo civil señala:

"Las partes tendrán obligación de presentar sus propios testigos. Sin embargo cuando realmente estuvieren imposibilitadas para hacerlo, lo manifestarán así bajo protesta de decir verdad al juez y pedirán que les cite. El juez ordenará la citación con apercibimiento de — arresto hasta de quince días o multa hasta de tres mil pesos, que aplicará al testigo que no comparezca sin causa justificada, o que se niegue a declarar. En caso de que el señalamiento del domicilio de algún testigo resulte inexacto o de comprobarse que se solicitó su citación con el propósito de retardar el procedimiento, se impondrá al promovente una multa hasta de tres mil pesos, sin perjuicio de que se denuncie la falsedad en que hubiere incurrido."

El texto del precepto antes transcrito, por fortuna fue reformado en el año de 1967, porque en muchos años — fue el precepto más invocado para entorpecer y dilatar — los juicios por aquéllas prácticas viciosas de ofrecer —

entre ocho y diez testigos, con domicilios falsos o intencionalmente equivocados, por supuesto para que no pudieran ser citados y se diferieran una y otra vez las audiencias de desahogo de esta probanza; como hoy en día se sigue practicando con domicilios inexactos de los testigos de la parte demandada-arrendataria, aunque ahora onda por te habrá de presentar sus propios testigos so pena de declarar desierta esta prueba por ausencia de aquéllos.

Es de hacer notar que el ofrecimiento de testigos en juicios de terminación de contrato de arrendamiento, en la mayoría de las veces es inmotivado porque es el inquilino quien pretende acreditar falsamente la novación del arrendamiento mediante testigos por demás aleccionados -- previamente al desahogo, resultando de ésto, testimonios singulares que difieren en sus falsas declaraciones, en el hecho, lugar, personas o circunstancias esenciales de lo que debe versar su testimonio, declaraciones que de manera alguna benefician a su oferente para acreditar los elementos constitutivos de sus defensas o excepciones y en su caso la acción reconvenzional, en cambio, dilatan y entorpecen el procedimiento por el simple objetivo del arrendatario de continuar más tiempo en la posesión del inmueble arrendado, por los inevitables diferimientos en las audiencias de desahogo, sea por la inexactitud del domicilio de aquéllos o porque se omita prevenir al oferente en su preparación de esta probanza.

Por otra parte, señala el precepto antes transcrito que: "...cuando realmente las partes estuvieren importibi

litadas para presentar a sus testigos, lo manifestarán así bajo protesta de decir verdad y el juez ordenará su citación con apercibimiento de arresto si no comparecen sin — justa causa...”, protesta que encierra una declaración espontánea de una verdad que lejos está de falsedad o ficción de su dicho, pero que sin embargo para el uso del tenerrario arrendatario, es la clave que le permite la persuasión del juzgador para que por su conducto se logre la citación de los testigos mediante notificación personal para su comparecencia ante el juzgado para rendir su correspondiente testimonio, pero que dado el cúmulo de trabajo de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario y de la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, no se realiza oportunamente su citación personal, atrasando el desahogo de su testimonio por el diferimiento de las audiencias en que deben deponer aquéllos.

Es por ésto, que con independencia de que el arrendatario señale domicilio inexacto para la citación personal de alguno de los testigos y que como sanción se le declare desierta esa prueba, debe hacerse efectivo el apercibimiento señalado en el artículo 357 del ordenamiento antes citado, haciéndose extensiva de igual manera a los abogados patrones y demás autorizados, porque es innegable que en — gran número de escritos de contestación a la demanda, entratándose de celebración verbal del contrato de arrendamiento, se aducen argumentos evidentemente falsos, sin que en ellos se precise la mínima circunstancia de tiempo, lugar y modo en que supuestamente hayan sucedido los hechos en que afirma el demandado, sucedieron, de manera que sólo se limita a vertir hechos con meridiana claridad para es—

tar en aptitud de ofrecer la inmotivada prueba testimonial.

Cabe citar en el tema en comento, la jurisprudencia - 306 de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Tercera Sala, Cuarta Parte de la Compilación de Fallos emitidos -- de 1917 a 1985, página 864, que a la letra dice:

"TESTIGOS. APRECIACION DE SU DICHO. No es bastante la afirmación de los testigos en el sentido de que lo declarado por ellos lo saben y les consta de vista y de oídas, sino que es menester -- que manifiesten en qué circunstancias, y por qué medios se dieron cuenta de los hechos sobre los que depusieron, -- sin que obste que no hayan sido tachados por la parte contraria, pues a pesar de ello, el tribunal está facultado para apreciar libremente según su criterio el valor de los testimonios -- rendidos."

Así también la tesis jurisprudencial publicada con el número 533 en el Boletín de Jurisprudencia. Año I. Julio - 1974. No. 7, Tercera Sala, página 75, que dice:

"TESTIGOS. SU DICHO CARECE DE EFICACIA PROBATORIA, AUN CUANDO ENTRE SI, SUBSTANCIALMENTE SEAN COINCIDENTES, SI DIFIEREN DE LO AFIRMADO EN LA DEMANDA -- POR SU PRESENTANTE. No puede otorgar-

se eficacia probatoria alguna a las de
claraciones de los testigos, por el so
lo hecho de que éstas, entre sí sean -
coincidentes en lo sustancial, si las_
mismas difieren en lo esencial, de las
afirmaciones hechas, en la demanda, --
por quien los presenta; pues es eviden
te que si tales testimonios divergen -
de las aseveraciones que su presentan-
te hizo en su demanda, con relación a_
los hechos en que ésta se funda, tal -
probanza no puede válidamente acredi-
tar los hechos afirmados por el actor;
o sea, que la congruencia no solo debe
existir entre la demanda y la senten-
cia, conforme al artículo 81 del Códig-
o de Procedimientos Civiles, sino tam
bien entre los hechos constitutivos de
la acción o de excepción y la prueba -
del actor o del demandado."

Porque la falta de elementos circunstanciales verti-
dos en el escrito de contestación a la demanda, no es mas
que la brecha que se hace a través de falsos argumentos -
tendientes a ofrecer esta prueba, luego, solicitar su ci-
tación personal de los testigos para dilatar el desahogo_
de su testimonio y que finalmente el oferente decida no -
presentar alguno de ellos o que se desista en su perjui-
cio de ambos.

4.4 EL OFRECIMIENTO DE LA PRUEBA PERICIAL.

El maestro Jesús López Portillo en su obra titulada "El Enjuiciamiento conforme al Código de Procedimientos - Civiles del Estado", Tomo I, páginas 226 y siguientes, señala que la prueba pericial consiste en el dictamen o juicio de personas inteligentes, sobre el origen, naturaleza y resultados de un hecho, para cuya apreciación se requieren conocimientos especiales en alguna ciencia, arte u oficio. Los que lo dan, afirma el autor, proceden como testigos en cuanto deponen sobre hechos ajenos a su interés personal, y que han de influir en la resolución del pleito y a la vista con intervención de las partes, el examen de los hechos sobre los que se pide su testimonio ("dictamen" es lo correcto, aunque se hubiera repetido el término.)

El dictamen participa, pues, de la naturaleza del testimonio y del reconocimiento, pero no puede asimilarse por completo a ninguno de los dos, ya que los testigos deponen casi de memoria sobre hechos de conocimiento vulgar más o menos eventual y remoto, adquirido extrajudicialmente, mientras que los otros dependen sobre los hechos presentes, cuyo conocimiento adquieren mediante un examen real y directo, practicado con sujeción a los principios o reglas de una ciencia o arte, y con el carácter de una situación judicial.

Existe además la diferencia, como tendencia predominante, de que en la testimonial los hechos se consideran - bajo su aspecto externo y atendiendo a su conexión con el

agente; en la pericial los hechos se consideran en sí mismos, atendiendo más que a la demostración de su existencia, a la apreciación de su carácter y a la determinación de su naturaleza, causas, alcances y consecuencias. El dictamen pericial y el reconocimiento hecho por el juez se distinguen en que el último consiste en que el juez vea por sí los hechos, mientras que con el dictamen sólo se le suministran datos para su apreciación y lo que se le muestra no son los hechos sino la descripción de ella hecha por los peritos y los fundamentos en que se apoya para la apreciación.

Los peritos adquieren conocimiento de los hechos como el juez y lo exponen como testigos expertos en la materia. La libertad del juez en la apreciación no exime a los peritos, sin embargo, de la responsabilidad que les impone su cargo. Al aceptarlo se obligan a desempeñarlo fielmente y adquieren un carácter en cierto modo público, como auxiliares de la administración de justicia, que les impone deberes más estrechos que los correspondientes a los testigos y cuya infracción se castiga con mayor rigor.

Sus declaraciones son escritas o verbales, pero deben ser siempre razonadas y concretarse a los puntos cuyo examen les haya sido encomendado, sin que puedan consignar en ellas otros hechos más que los que resulten inferibles (aunque por otras causas o medios pudieren conocerlos), ni consideraciones legales, pues todo lo relativo a la apreciación e interposición de las leyes corresponde exclusivamente al estudio que el tribunal debe hacer para

fallar el pleito, así como el alegato pertenece a las partes.

Los peritos deben tener título en la ciencia o arte (mejor técnica) a que pertenezca el punto sobre el que se ha de oír su criterio, si la profesión estuviera reglamentada, pues si no, o en caso de no existir peritos en el lugar, podrán ser nombradas cualesquiera personas entendidas. Una vez manifestado si los peritos aceptan el nombramiento se señalará lugar, día y hora para la práctica de la diligencia. El perito que dejare de concurrir sin causa justificada incurrirá en una multa de diez a cincuenta pesos, e indemnizará de los daños y perjuicios que por su falta se hayan causado, nombrándose otro en su lugar.

Los nombrados practicarán unidos la diligencia (no se entiende por qué, sobre todo en casos en que procedan análisis de laboratorio). Las partes pueden concurrir al acto (debería ser el de la ponderación de los dictámenes confrontados los de cada parte), y hacer cuantas observaciones quieran, pero deberán retirarse para que discutan y deliberen solos (esto es absurdo). Si el objeto de la pericia permite que los técnicos den inmediatamente su dictamen, lo harán antes de separarse y en presencia judicial. Si fuere necesario el reconocimiento de lugares, la práctica de operaciones u otro examen que requiera detenido estudio, el juez otorgará a los peritos el tiempo necesario para que formen y emitan su juicio, el cual se agregará a los autos rubricados por los secretarios. (51)

(51) Briseño Sierra, Humberto. "El Juicio Ordinario Civil". Edit. Trillas. 2a. edic. México 1988. Págs. -- 730 y 731 del Tomo II.

Por lo que se refiere al ofrecimiento de la prueba pericial, debe hacerse solamente cuando las partes deseen acreditar al juez un hecho cuya naturaleza requiera conocimientos especializados, tratándose de arrendamiento de bienes inmuebles cuando se presentare terminación de contrato o rescisión del mismo y se estuviera contraviertiendo la variación de forma de la cosa arrendada, la pérdida total o parcial del uno de la cosa por reparaciones que haga el propietario, no sólo necesarias, sino aquéllas que sean inaplazables para la conservación de la finca arrendada, cuando se hayan hecho mejoras de importancia en la finca, por cuenta del arrendatario en ejercicio de su derecho de preferencia sobre cualquier otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca o en caso de venta de la cosa, el de derecho del tento.

El ofrecimiento de esta probanza debe observar las formalidades siguientes:

Dentro del período de ofrecimiento de pruebas la parte oferente debe señalar en su escrito, el nombre del perito y su domicilio, así como expresar los puntos sobre los que debe verear la prueba y las cuestiones sobre las cuales debe rendir su dictamen el perito como lo disponen los artículos 291 y 293 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El propósito del artículo 291 es el de evitar el ofrecimiento y desahogo de pruebas innecesarias o inútiles, que no hacen sino complicar y alargar el procedimiento.

Si ya en los artículos 266 y 271 se estableció el principio de que se presumen confesados o admitidos los hechos sobre los que no se suscite controversia, congruente y natural resulta que la prueba pericial se limite a los controvertidos nada más.

La obligación procesal de relacionar las pruebas establecidas en el Código de 32 resultó una innovación respecto al de 84, pero adoleció del defecto de no haber sancionado en alguna forma al litigante que hiciera el ofrecimiento de pruebas sin relacionarlas con los puntos controvertidos. La reforma de enero de 1967 modificó el precepto que se comenta previniendo que si no se hace relación de las pruebas ofrecidas, en forma precisa, con los puntos controvertidos, serán desechadas. (52)

Ahora bien, dice el artículo 347 del ordenamiento antes citado: "Cada parte dentro del tercer día nombrará un perito, a no ser que se pusieren de acuerdo en el nombramiento de uno solo. El tercero en discordia será nombrado por el juez".

El término de tres días, a que se refiere este precepto, debe contarse a partir de la notificación del auto que manda requerir a alguna de las partes para designar perito, nunca considero que pasó inadvertido para el legislador, que la ley obligue a la designación del perito, a pesar de no haber sido contestada la demanda, ni se sepa todavía si el punto pericial va a ser o no controvertido.

(52) Pérez Palma, Rafael. Op. cit. pág. 402.

La prueba pericial es colegiada y, en manera alguna puede tenerse por desahogada con el dictamen de un solo perito que no fue designado de común acuerdo por los litigantes. En apoyo del criterio aquí sustentado procede citar la jurisprudencia número 238, consultable en la página 665 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación de 1917 a 1988, Segunda Parte, así como la tesis consultable en la página 164 de los Volúmenes 103 y 108, Cuarta Parte, julio-diciembre 1917, Tercera Sala, Séptima Época, del Semanario Judicial de la Federación, que dice:

"PRUEBA PERICIAL, CARACTER COLEGIADO DE LA.- Dado el carácter colegiado de la prueba pericial, si sólo dictaminó un perito que no fue designado de común acuerdo por las partes, la prueba no se perfeccionó y por tanto carece de valor probatorio pleno".

PRUEBA PERICIAL, CASO DE EXCEPCION - AL CARACTER COLEGIADO DE LA.- De conformidad con lo dispuesto por los artículos 347 a 350 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, la pericial constituye una prueba colegiada que no llega a integrarse sino hasta que el perito de cada una de las partes rinde su dictamen, y sólo en el caso de presentarse contradicción entre los dictámenes, entonces resulta indiferente que el perito tercero en discor-

dia produzca el que le corresponde, regla de la que únicamente se exceptúa el caso en que las partes no ponen de acuerdo en el nombramiento de un solo perito, pues sólo en tal hipótesis basta con el juicio de ese perito único, sin necesidad de la concurrencia de ningún otro. No es lo mismo que ambas partes se pongan de acuerdo en la designación de un solo perito (lo que ocurre naturalmente antes de dicha designación), a que una de las partes, una vez rendido el dictamen producido por el perito nombrado por el Juez, en rebeldía de la contraria, manifiesta su conformidad con ese dictamen, se trata de una prueba de peritos, y carece de ese carácter la conformidad de la parte que, por supuesto, estará siempre dispuesta a someterse al dictamen que le conviene (se trata de valorar no la conformidad convenencial de una de las partes, además no perita, sino de apreciar el juicio producido por los peritos). Debe entenderse, por tanto, que la excepción a la regla general prevista por el artículo 347 del Código citado, - en lo referente a la designación de un perito por cada una de las partes

y en su caso del tercero en discordia, la constituye el concierto previo --- respecto al nombramiento de uno solo --- para ambas, y ello desde luego no --- acontece cuando la conformidad se manifiesta una vez que el dictamen ha sido rendido. Esto no es la renuncia del --- del derecho a nombrar perito, con el --- objeto de ponerse las partes de acuerdo en el nombramiento de uno solo, lo --- que por fuerza significa que aún no --- hay dictámen, pues la renuncia necesariamente es previa al dictamen; porque si la adherencia se hace al juicio pericial cuando ya se produjo, entonces --- no lo es para nombrar al perito único --- (que es lo que se autoriza), a fin de --- que después dictamine, conforme a su --- juicio y conocimientos, en una forma u otra, sino es adherirse al beneficio --- del peritaje conveniente por favorable, que obviamente la ley no podría facultar por ventajosa e inequitativa. La --- adhesión al juicio emitido por un solo perito, realmente está excluida con toda claridad de la hipótesis normativa --- que prevé la excepción a que la prueba pericial sea de carácter colegiado".

Por otra parte, considero más que suficiente que el artículo 347 conceda a las partes "dentro del tercer día nombren su perito"; aunque algunos autores señalan que dicho término, es contradictorio al que concede el artículo 290 para el ofrecimiento de pruebas, porque tratándose de la prueba pericial no rige el término de diez días que establece el precepto antes indicado, porque dicha prueba conviene ofrecerla dentro de los tres primeros de los diez días, para evitar que se haga efectivo el apercibimiento - que señala el artículo 348 del Código adjetivo civil, en atención al tiempo inútil que transcurre para el desahogo total de esta prueba.

En efecto, el artículo 348 establece: "El juez - nombrará los peritos que correspondan a cada parte en los siguientes casos:

I. Si alguno de los litigantes dejare de hacer - el nombramiento en el término señalado en el artículo anterior;

II. Cuando el designado por las partes no acepta se dentro de las cuarenta y ocho horas que siguen a la notificación de su nombramiento;

III. Cuando habiendo aceptado no rindiere su dictamen dentro del término fijado o en la diligencia respectiva;

IV. Cuando el que fuere nombrado y aceptó el cargo lo renunciare después;

V. Si el designado por los litigantes no se encontrare en el lugar del juicio o en el que deba practicar la prueba, o no se hubiere señalado su domicilio.

En la fracción I se reitera la obligación de hacer el nombramiento de perito dentro del tercer día, lo erróneo de esta fracción es que, si alguno de los litigantes no hace la designación en este plazo, el juez puede nombrar perito por la parte omisa; es innegable que en la mayoría de los casos, el demandado-arrendatario, sea por rescisión o terminación de contrato de arrendamiento, no concurre al juicio a designar su perito consintiendo tácitamente que transcurra en exceso el término de tres días para que sea el juzgador el que deba suplir la intención del oferente, obteniendo con ello la dilación en el desahogo de esta probanza.

Por lo anterior, considero que debe reformarse el contenido de esta fracción por lo siguiente: Es cierto que el ofrecimiento de la prueba pericial obedece a — que las partes pretendan acreditar al juez hechos cuya naturaleza requiera de conocimiento especializado de la materia de que se trate la ciencia, técnica o arte y, que dicha pretensión debe traducirse en el interés procesal, — es decir, la necesidad de la parte de acudir al órgano jurisdiccional para satisfacer legalmente su derecho en litigio (concepto que frecuentemente se confunde con el interés jurídico) y obtener de ese tribunal, una sentencia que ponga fin al proceso. Dicho interés procesal debe ser desestimado cuando, transcurridos tres días, el oferente de la prueba pericial dejare de hacer el nombramiento de su perito y en su caso declarar desierta esta prueba por falta de interés procesal del oferente, porque es también cierto que el demandado al formular su contestación, vierta argumentos por demás falsos (reparaciones ur

gentes, mejoras útiles o variación de forma de la cosa — arrendada), con objeto de dilatar y entorpecer la pronta administración de justicia dado el extenso trámite de esta prueba y que debido al ofrecimiento de esta prueba por parte del demandado, se obliga a la parte actora a desvirtuar los hechos de su contraparte, mediante la continuación del desahogo de una prueba que no ofreció, máxime — que el juzgador suple el interés procesal del oferente al nombrar perito de la parte que dejó de hacerlo en el término que señala el referido artículo 347 del Código procesal civil.

La fracción II es también otra trampa procesal: basta que transcurran cuarenta y ocho horas después de la notificación del nombramiento para que el juez haga nueva designación de perito. Tomando en consideración que el artículo 120 del mismo ordenamiento, permite citar a los peritos por cédula en sobre cerrado y sellado conteniendo la determinación del juez y que deberá entregarse previa firma del notificado en el sobre que será devuelto para agregarse a los autos.

Algunos peritos suelen ser notificados de su nombramiento por la parte contraria, para que no dándose cuenta de que está corriendo el plazo, el perito lo descuide y no se preocupe por la aceptación de ese cargo; en esta forma nulifican la designación del perito efectuada por la contraparte.

En la fracción III, la sanción de no rendir el dictamen recae sobre la parte arrendadora que no obtiene en el menor tiempo posible, la desocupación y entrega del inmueble.

ble controvartido, porque el juez nombrará nuevo perito pero debe también sancionarse al perito omiso con la exclusión de la lista de peritos al servicio del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal.

En el caso de renuncia que prevé la fracción IV, también se perjudica a la parte actora-arrendadora, pues si el que aceptó el cargo lo renuncia, por supuesto que origina la designación de un nuevo perito judicial, beneficiando con ésto al arrendatario por la dilación que acarrea el dictamen y desahogo de esta prueba.

Finalmente, en la fracción V se buscan todos los motivos imaginables: que no se señale el domicilio del perito cuando se ofrece la prueba, que el perito no se halle en el lugar del juicio o en el que deba practicarse la prueba, para que esto provoque dilación en su desahogo y continúe el inquilino el mayor tiempo posible mientras dure el procedimiento, en la posesión del inmueble cuestionado.

4.5 LA INTERPOSICION INMOTIVADA DEL RECURSO DE APE-
LACION COMO TRAMPA PROCESAL.

Por apelación debe entenderse el recurso por virtud del cual un tribunal de segundo grado, a petición de parte legítima, revoca, modifica o confirma una resolución de primera instancia.

Quisiera aclarar que la palabra recurso responde a la idea elemental de impugnación, en cuanto se vuelve a trabajar la materia procesal ya decidida, para que su nuevo curso o recurso permita depurar la exactitud e inexactitud de las conclusiones procesales primariamente obtenidas y que, debido a su autonomía, la impugnación se convierte en un verdadero proceso pues mediante la impugnación el proceso principal no es simplemente continuado sino que desaparece para dejar su puesto a otro proceso distinto, aunque ligado al anterior.

Si recordamos la etimología de la palabra apelar, que viene del latín appellare, que significa pedir auxilio, entendemos fácilmente que la apelación es una petición que se hace al juez de grado superior para que repare los defectos, vicios y errores de una resolución dictada por el inferior.

De lo anterior se desprende que debe haber un juez inferior, juez a quo; un superior, juez ad quem; un denunciante de defectos, vicios o errores de la resolución, apelante; una resolución impugnada y una persona a quien

pudo beneficiar esta resolución; parte apelada. (toda — vez que en todo proceso encontramos una relación trilateral de dos partes y un juez) (53)

La complejidad de la vida jurídica moderna lleva a — descartar la posibilidad de que un solo tribunal juzgue — todos los conflictos que se presenten. Es necesario, entonces, que existan varios tribunales que se encarguen de la tarea de administrar justicia. Para distribuir esa ta rea entre los diversos tribunales se han utilizado distin tos criterios (territorio, materia, grado, etc.) formulán dose en tal sentido reglas legales de distribución del — trabajo. Surge así, entonces, el concepto de competencia, que no es otra cosa que la capacidad o aptitud que tiene un tribunal para ejercer la jurisdicción en aquellos su— puestos que le corresponde hacerlo conforme a criterios — legales de delimitación de su ejercicio.

Todo Estado, en ejercicio del poder que constituye — uno de sus elementos, debe ejercitar la función jurisdiccional a través de los órganos respectivos. Jurisdicción o la función jurisdiccional consiste en decir el derecho del caso concreto, o sea, en la aplicación de la voluntad abstracta de la ley al caso concreto.

La competencia es el grado de aptitud o capacidad — que tiene un tribunal para ejercer la función jurisdiccio^{nal} en ciertos casos; esta aptitud deviene de la ley que —

(53) Becerra Bautista, José. "El Proceso Civil en México"
Edit. Porrúa. 4a. edición. México 1974. Pág. 548.

establece y delimita los supuestos en que deben intervenir los distintos tribunales. Las reglas de competencia entonces, delimitan los supuestos en que cada tribunal debe ejercer la jurisdicción; y un tribunal tiene competencia, cuando desarrolla la función jurisdiccional en aquellos supuestos en que la ley le ha dado atribución para hacerlo.

Uno de los criterios utilizados para la distribución de la competencia es el "funcional": en su virtud se atribuye a distintos tribunales su intervención en las diversas etapas del proceso.

Existe la distribución en sentido "horizontal" cuando las distintas etapas corresponden al trámite anterior al dictado de la sentencia que resuelva la petición inicial; así, por ejemplo, cuando se distinguen las etapas de conciliación y la de juicio, atribuyéndose competencia a distintos tribunales para intervenir en cada una: en este caso, ambas etapas existen con anterioridad al dictado de la sentencia que se pronuncie sobre la demanda interpuesta.

Hay distribución en sentido "vertical" cuando la nueva etapa consiste en la revisión de lo decidido en la etapa anterior; surge así el concepto de la "doble instancia": la primera iniciada con la demanda original y que concluye con la sentencia que se dicta por primera vez resolviendo las pretensiones interpuestas; y la segunda instancia que se origina con el recurso interpuesto que tiende a lograr la revisión de lo decidido en la instancia anterior, y concluye con la sentencia que decide lo que ha sido materia de agravios.

Quando el proceso se divide en diversas instancias surge la competencia por razón de "grado" en sentido vertical, dado que se atribuye competencia para conocer en la primera instancia a un tribunal y a otro distinto para conocer en las instancias ulteriores; existe un "doble o múltiple grado de conocimiento", es decir, la existencia de dos o más tribunales para conocer en las distintas instancias, siendo función de los tribunales de las instancias ulteriores la de rever las decisiones de las instancias anteriores cuando los litigantes han interpuesto los recursos pertinentes; hay entre los distintos tribunales distinta competencia, por razón de grado. (54)

El interés como requisito para recurrir es lo que justifica la actuación ante la justicia. Así como el interés es la medida de la acción, también el interés es la medida en la apelación; existen grandes similitudes entre la demanda y el recurso de apelación, así como en la demanda debe existir un interés que la justifique, también para la procedencia del recurso de apelación debe existir un interés jurídico que lo justifique; así como para proponer una demanda en juicio, es decir, para ejercitar el derecho de acción, hay que tener interés también, para ejercer la facultad de impugnación es necesario tener interés en ello. Es decir, el interés es un presupuesto necesario para actuar ante la justicia; por lo tanto, debe existir interés que justifique el ejercicio del derecho de acción en un caso concreto; debe haberlo para realizar cualquier acto procesal y para impugnar una decisión mediante un recurso, y específicamente, mediante el recurso de apelación.

(54) Loutayf Ranea, Roberto G. "El Recurso Ordinario de Apelación en el Proceso Civil". Edit. Astrea. Buenos Aires, Argentina 1989. Págs. 1, 3, 4 y 5 cfr.

El interés que justifica la apelación surge del "agravio o gravamen" que la resolución recurrida ocasiona a la parte recurrente. El "agravio" es el perjuicio que la resolución causa al recurrente; y la existencia de este agravio y la posibilidad de su reparación a través — del recurso de apelación es lo que determina el interés del apelante en ese recurso: por ello, ha dicho Couture — que entre el agravio y el recurso media la diferencia — que existe entre el mal y el remedio. O sea, existe causa para la apelación, cuando hay interés del recurrente en apelar por haber sido "perjudicado" por la sentencia contra la que se recurre. Tal es el caso de ocurrir al juicio de garantías y que éste se sobreesca por razón de que se interpuso el recurso de apelación contra la sentencia definitiva dictada en primera instancia, pero que aquel recurso se haya interpuesto inactivo, carente de interés jurídico para demostrar que se perjudicó al apelante en la sentencia recurrida y que además, no se declare desierto porque el inconforme no se haya presentado a continuar el trámite de aquél recurso, en consecuencia que el promovente del juicio de amparo carece de interés que justifique su improcedente demanda y en tal virtud, debe imponerse la sanción contenida en el artículo 81 de la Ley de Amparo.

Es de aplicación al presente caso, la tesis de jurisprudencia, del amparo directo 1950/1960/2, Tercera Sala, Sexta Epoca, Volumen LVIII. Cuarta Parte, visible en la página 22, que dice:

"AMPARO IMPROCEDENTE.- Si la quejosa, a pesar de que interpuso el recurso de apelación contra la sentencia defi

nitiva de primera instancia, sin embargo, no se presentó ante la Sala de apelación a continuar el recurso promovido, y por tal motivo le fue declarado desierto, cabe decir que dicha quejosa no puede interponer el juicio de garantías, ya que de conformidad con el artículo 107, fracción III, inciso a) de la Constitución Federal de la República, el juicio de amparo procede contra las sentencias definitivas respecto de las cuales no proceda recurso ordinario alguno, y siempre que esa violación se haya alegado en la segunda instancia por vía de agravio; lo que en la especie no sucede según lo antes expuesto, por lo que de conformidad con la disposición constitucional invocada y atento lo dispuesto por los artículos 74 fracción III y 73 fracción XIII de la Ley de Amparo, debe sobreseerse el juicio".

Por ello, entonces, se ha señalado que así como el "interés" es la medida de la acción, el "agravio" es la medida de la apelación; y que la resolución que satisface el propio "interés" es, en principio, irrecurrible. (55)

Por otra parte, entrándose en mayoría de casos de conflictos con motivo del arrendamiento inmobiliario, al dictarse la sentencia definitiva, el interés del arren-

(55) Loutayf Ranea, Roberto G., Op. cit. págs 195, 196 y - 197.

datario se puede decir ha quedado satisfecho, no obstante que se le haya condenado a la desocupación y entrega del inmueble materia del juicio, porque como ya se dijo en capítulos anteriores, debido al constante crecimiento de la población y a la excesiva demanda de viviendas en arrendamiento, se satisface la necesidad del demandado de continuar el mayor tiempo posible en el uso y goce del inmueble, mientras dure la larga secuela procesal del juicio de arrendamiento dado que puede existir, abuso en el ejercicio de las acciones, defensas, recursos o incidentes en general, indudablemente que en el campo del arrendamiento, puede procederse de buena o mala fe. El litigante temerario, bien sea al ejercitar acciones notoriamente infundadas o al oponer excepciones improcedentes, puede abusar de su derecho a la interposición del recurso de apelación, dada la tentación maliciosa del litigante que ha obtenido largo tiempo en la decisión final del litigio y que sabe que es posible vencer por fatiga cuando no tiene el fundamento necesario para vencer por derecho, obviamente optan por la vía de revisión para continuar alargando la resolución que finalmente ha de poner de nueva cuenta al propietario-arrendador en posesión del inmueble controvertido.

El problema de la duración injustificada del proceso de arrendamiento inmobiliario, así naturalmente, deriva de la inmoralidad del litigante, de la falta de probidad y lealtad en la lucha judicial, por la simple finalidad de continuar resistiéndose a entregar y desocupar el inmueble que solo recibió el uso en forma temporal.

La apelación admitida en el llamado efecto devolutivo no implica suspensión del procedimiento ni menos de la ejecución; en cambio, si la apelación se admitiere tanto en el efecto devolutivo como en el suspensivo la jurisdicción del juez quedará en suspenso; así, el juez estará imposibilitado para seguir actuando y será el superior quien adquiriera, en virtud del doble efecto del recurso, la plena jurisdicción en el negocio de que se trata.

Como la apelación en el efecto devolutivo no importa suspensión del procedimiento, ni suspende la jurisdicción del juez, se podrá licitamente seguir actuando, pero la validez de cuanto se actúe con posterioridad a la interposición del recurso, estará sujeto a la condición de que el superior confirme la resolución recurrida, pues en caso de que la llegare a revocar, el procedimiento tendrá que ser repuesto a partir de la fecha de la resolución recurrida.

Una apelación en el efecto devolutivo dentro de un juicio, es pues, una arma de dos filos, pues si bien es por una parte una garantía para uno de los litigantes, que mediante ella podrá obtener la nulificación de las actuaciones ilegales, para el otro, entraña el peligro de seguir en la primera instancia un procedimiento que le puede ser anulado por defectos, vicios o por la propia falibilidad del juzgador y que por ende esa resolución recurrida sea revocada. (56)

Finalmente, no es lógico ni razonable exponer a un litigante a seguir un procedimiento que, finalmente, le habrá de resultar en la mayoría de los casos, al apelante-arrendatario, ineficaz por ser la apelación una instancia dilatoria, y por otra parte, tampoco son tolerables las continuas suspensiones en el procedimiento, por el abuso que de ellas pudieran hacer litigantes que no buscan sino la manera de alargar indefinidamente los negocios judiciales, salta a la vista el problema de considerar la conveniencia de conservar el recurso de apelación como trampa procesal para el arrendador, en su concepción tradicional y clásica o en la necesidad de sustituirlo por otro, más expedito, y sobre todo más acorde con la época en que se viven los múltiples juicios de arrendamiento inmobiliario.

4.6 EL ARTICULO 81 DE LA LEY DE AMPARO Y LA DESNATURALIZACION DEL JUICIO DE GARANTIAS.

Conforme a su esencia teleológica, el juicio de amparo se revela teórica e históricamente como un medio de -- control o protección del orden constitucional contra todo acto de autoridad que afecte o agravie a cualquier gobernado y que se ejercita exclusivamente a impulso de éste. La Constitución es, por ende, el objeto natural y propio de la tutela que el amparo imparte al gobernado, de cuya aseveración se deduce la doble finalidad inescindible que persigue nuestra institución, a saber: preservar, con simultaneidad inextricable, la Ley Suprema del país y la esfera específica de dicho sujeto que en ella se sustenta, contra todo acto del poder público. (57)

"...el juicio de amparo se ha revelado como un medio jurídico de protección o tutela de la constitucionalidad, debiendo advertirse, en corroboración de este aserto, que en el primer documento jurídico-político mexicano que instituyó, como fue la Constitución Yucateca de 1840, su procedencia se declaró contra cualquier acto del gobernador o ley de la legislatura que, en agravio del gobernado, -- violase la Constitución y no únicamente los preceptos en que consagra las garantías individuales." (58)

(57) Burgoa Orihuela, Ignacio. "El Juicio de Amparo". Edit. Porrúa, S.A. Novena Edición. México 1973. Pág. 137

(58) Ibidem, pág. 139.

El procedimiento judicial en el que un particular de manda la protección de la Justicia de la Unión, contra el acto inconstitucional de una autoridad, es lo que se llama "juicio de amparo", la institución más suya, la más no ble y ejemplar del derecho mexicano.

Mas el sistema vigente de defensa de la Constitución, no fue hallazgo repentino e imprevisto, sino obra de ges- tación larga y lenta, en la que han colaborado durante un siglo las generaciones mexicanas, para fijarla en la ley, para moldearla en la jurisprudencia y para hacerla vivir en las costumbres. Y así ha sido el amparo entre todas - nuestras instituciones constitucionales, la única que con vida propia y lozana ha reflejado la realidad nacional. (59)

El juicio de amparo nace en la Constitución y es un - proceso a través del cual los Tribunales de la Federación enjuician las leyes y los actos de las autoridades que — violan las garantías individuales. Es el único medio del que puede prevalecerse el gobierno contra las arbitrarie- dades del gobernante y que tiene como fundament a los ar tículos 103 y 107 de la Constitución General de la Rep- blica. (60)

El concepto y naturaleza del juicio de garantías sus- tentada por la Cuarta Sala de la H. Suprema Corte de Justicia de la Nación, es la siguiente:

(59) Tena Ramírez, Felipe. "Derecho Constitucional Mexica- no". Edit. Porrúa. Vigésima Edición. México 1984. — Pág. 494.

(60) Quintanilla García, Miguel Angel. "Amparo en Materia Civil". Edit. Bodoni. Primera edición. México 1985 - Pág. 13.

"AMPARO. El juicio constitucional de amparo no es un recurso con el contenido que a tal concepto confiere la doctrina procesal; ésto es, una instancia o procedimiento utilizado por las partes para impugnar una resolución y así obtener su revocación, reforma o modificación; sino que es un procedimiento de jerarquía constitucional, tendiente a conservar a los individuos en el disfrute de sus garantías individuales, - incluso las de exacta aplicación de la ley. Así pues, una ejecución de amparo, aun cuando en sus efectos tiene semejanza con una sentencia de segunda - instancia o pronunciada en el recurso de apelación, porque constituye un grado de conocimiento del conflicto o controversia, tiene entidad propia en funciones de restituir al quejoso en el goce de la garantía violada." (61)

Manuel Crescencio Rejón inicia la gestación del juicio de amparo, al incorporarlo a la Constitución Yucateca de 16 de mayo de 1841, en la cual procedía contra cualquier ley o acto opuestos a ella que lesionaran los derechos de los gobernados. Mariano Otero lo incorporó al acta de reformas a la Constitución Federal de 1824, promul-

(61) Amparo directo 2468/1955. Camiones y Maquinaria, S. A., resuelto el 6 de abril de 1956, unanimidad de 5 votos. Cuarta Sala. Informe 1956, página 12.

gada el 21 de mayo de 1847, como un instrumento de tutela de las garantías que se consignan en las leyes secundarias. Entre ambos, apuntaron su doble finalidad: medio de tutela constitucional y forma de control de la legalidad ordinaria.

En la Constitución de 5 de febrero de 1857, en sus artículos 101 y 102, se consolida el juicio de amparo y se atribuye competencia al Poder Judicial Federal para conocer de actos o disposiciones legales de la autoridad que conculcasen las garantías individuales, que contienen los derechos fundamentales de los individuos, y también para resolver violaciones a la esfera de atribuciones de las autoridades federales y las autoridades locales. El contenido de las leyes secundarias provocó cuestionamientos respecto de la finalidad de control de legalidad del juicio de amparo, pues la Ley de Amparo de 20 de enero de 1869 prohibió expresamente el juicio de amparo promovido en contra de resoluciones judiciales; la Suprema Corte de Justicia reaccionó contravirtiendo este criterio, por estimar que la garantía de legalidad debía gozarla plenamente el individuo respecto de toda clase de procedimientos y resoluciones. De 1869 a 1882 se dio uno de los debates más trascendentes respecto del juicio de amparo, que contribuyó a su perfeccionamiento y la Ley de Amparo de 14 de diciembre de 1882, aceptó la procedencia del juicio de amparo en materia de legalidad, sin distinción alguno. (62)

(62) Exposición de Motivos de reforma a la Ley de Amparo, 6 de abril de 1987. Lic. Miguel de la Madrid Hurtado, Cámara de Senadores.

La Constitución de 5 de febrero de 1917 consolida el proceso de perfeccionamiento del juicio de amparo, dejando clara su doble función de proceso eficaz para el control de la constitucionalidad y para el control de la legalidad, indispensables para la plena vigencia de nuestro Estado de derecho.

Pero la grandeza y eficacia del juicio de amparo, y el crecimiento demográfico, económico y social de México, han provocado la insuficiencia de los órganos del Poder Judicial Federal para cumplir con el mandato constitucional de impartir justicia de manera pronta y expedita. El legislador mexicano ha intentado diversos sistemas, cada uno de los cuales ha sido rebasado por la realidad.

En la exposición de motivos de la iniciativa de reforma constitucional de 23 de octubre de 1950 se reconoce que "el problema más grave que surgido en el campo de la justicia federal, ha sido suscitado por el rezago de juicios de amparo que existen en la Suprema Corte de Justicia de la Nación. El fenómeno ha adquirido tan graves proporciones que entraña una situación de verdadera denegación de justicia", para solucionarlo, se propuso y aprobó la creación de los Tribunales Colegiados de Circuito, entre otras medidas, no obstante la eficiente actuación de los Tribunales Colegiados de Circuito, el problema del rezago de los asuntos de la competencia de la Suprema Corte de Justicia no ha podido ser superado, pues la distribución de competencias entre ambos órganos no satisface ni las finalidades políticas y jurídicas del juicio de amparo, ni las exigencias que presenta la complejidad de la vida social.

En 1950 no se optó por imponer restricciones a la interposición del juicio de amparo, decisión que hoy se ratifica pues en la conciencia del pueblo mexicano, el juicio de garantías es propio, le afirma su confianza en el respeto al orden jurídico nacional y le otorga seguridad de que sus derechos y libertades fundamentales no podrán ser conculcados.

Los problemas que se plantean en amparo pueden clasificarse en dos categorías diferentes, según se refieran a la violación directa o a la interpretación de un precepto de la Constitución Federal, o a las posibles violaciones de leyes ordinarias que constituyen una violación indirecta de los artículos 14 y 16 constitucionales. En el primer caso se está en presencia de un problema de constitucionalidad, y en el segundo ante un problema de legalidad.

Cuando se reclama la violación directa de una garantía individual, por haberse transgredido algún precepto de la Constitución, se está en presencia de constitucionalidad, de competencia de la Suprema Corte de Justicia: — cuando se reclama la violación indirecta del artículo 14 o del artículo 16 mencionados, como consecuencia de haberse infringido alguna disposición de la ley secundaria, se trata entonces de un problema de simple legalidad, de la competencia de los Tribunales Colegiados de Circuito. —

(63)

(63) Derecho Constitucional. Instituto de Especialización Judicial de la Suprema Corte de Justicia de la Nación. 29 de abril de 1990.

¿QUE CONSECUENCIA DERIVA DE LA DEGENERACION DEL
JUICIO DE GARANTIAS?

La consecuencia inmediata de la degeneración del juicio de amparo en el sistema de control de legalidad, es una multiplicación de los amparos promovidos invocando la violación del artículo 14, la cual redundará en un aumento extraordinario del trabajo a cargo de los Juzgados de Distrito y Tribunales Colegiados de Circuito.

En la hipótesis de que los particulares promovieran semejantes amparos con un interés legítimo, el problema sería ya muy serio; pero contribuye a intensificar extraordinariamente su gravedad el ejercicio abusivo de la acción de amparo. Adviértase que en el juicio de amparo se tramita un incidente de suspensión, como procedimiento de orden cautelar; que las estimaciones sobre el fondo del amparo, o sea las que conciernen a la constitucionalidad del acto reclamado, no ejercen, en principio, influencia para determinar la procedencia o improcedencia de la suspensión, pues ésta debe decretarse sin prejuzgar sobre la materia que constituirá objeto específico de la sentencia definitiva; que en el mayor número de los casos de amparos contra resoluciones judiciales civiles se concede la suspensión subordinada al simple requisito que consiste en el otorgamiento de una fianza; fácil es, así comprender, cómo surge una tendencia al abuso del amparo de parte de litigantes temerarios que acuden a la interposición del juicio con el único objetivo de obtener una suspensión de los efectos de resoluciones que les son desfavorables, --acertando, de esa suerte, a obstaculizar el curso normal de los procedimientos judiciales y a embarazar, con ello,

la expedida administración de justicia, lo cual redundan no sólo en perjuicios peculiares, sino en grave daño social; por otra parte, conforme aumenta el trabajo ante los Tribunales Colegiados de Circuito, se retarda más la decisión de los juicios de amparo que hasta ellos lleguen, y esto, lejos de contrarrestar el abuso del juicio, lo estimula, pues mientras más se prolongue el pronunciamiento de la sentencia que habrá de poner fin a la contienda, mayores beneficios se obtendrán con la suspensión inicialmente lograda, que continuará surtiendo efectos por más tiempo. (64)

Ahora bien, es cierto que hoy en día, la Oficialía de Partes Común a los Tribunales Colegiados de Circuito en Materia Civil en el Distrito Federal, según datos obtenidos en la semana del dos al seis de julio de mil novecientos noventa, se recibieron cincuenta y nueve expedientes en vía de informe justificado que rindieron las autoridades responsables, respecto a las demandas de garantías que contra sus resoluciones promueven, sea contra sentencias definitivas o resoluciones que sin decidir el juicio en lo principal lo dan por concluido y en las que en la mayoría de esas demandas ocurre el arrendatario como quejoso, pero sin tomar en cuenta las demandas de amparo que se promueven con motivo de otro tipo de juicios.

Lejos de disminuir los juicios de amparo que diariamente se radican ante los diversos Tribunales Colegiados en el Distrito Federal, aumentan las promociones de ellos con motivo de las sentencias pronunciadas en los juicios de arrendamiento inmobiliario en los que los arrendata-

(64) Azuela, Mariano. "Introducción al Estudio del Amparo"
Edit. D.E.U. 1a. edición. Monterrey, N.L. 1968. Págs.
56 y 57.

rios se ven favorecidos por la suspensión que logran inicialmente de la ejecución del acto reclamado y que indudablemente saben que la resolución que llegare a dictarse le es desfavorable. Españando con ello, a la institución mas eficaz y noble del derecho mexicano por la dematurización que éste sufre, pues basta que el peticionario de amparo cumpla en su demanda con los requisitos a que se refiera el artículo 166 de la Ley de Amparo para que se dé trámite a su demanda, aunque olvide formular conceptos de violación o argumentos que considere como tales, a saber que son esenciales en el juicio constitucional por ser el medio eficaz y único para establecer la violación o violaciones de garantías conculcadas en perjuicio del quejoso.

También es verdad que aun cuando en dicho caso de omisión de conceptos de violación, existe una obligación impuesta al órgano jurisdiccional de ordenar se aclaren las demandas, pero lo anterior no es correlativo de un derecho del agraviado, sino que se ha establecido realmente para regular el ejercicio de la acción jurisdiccional para que ésta no se ejercite inútilmente y si ya se ejerció, el auto que admite la demanda no cause estado, porque siempre existe la posibilidad de volver a examinar el caso y decidir si dicha demanda es o no deficiente, pero es innegable que existe un obstáculo lógico para estudiar el fondo del amparo y determinar si el acto reclamado es o no inconstitucional, por ende, si esos conceptos de violación se expresan después de haberse vencido el término de interposición de su demanda, es inconcuso que reconoce el agraviado la extemporaneidad de su formulación por lo que se impone solamente el sobreseimiento del juicio.

Por otra parte, hay casos en los que el quejoso en sus conceptos de violación solamente reitera de manera — substancial los agravios que hizo valer ante la autoridad responsable pero presuntivamente se olvida de impugnar los fundamentos y razonamientos que dieron respuesta a esos — agravios, y solo se limita a transcribir como violaciones el contenido literal de los artículos 14 y 16 constitucionales y como el amparo en materia civil es de estricto de recho en el que no procede la suplencia de la deficiencia de la queja si no se está en alguna de las hipótesis que contempla el artículo 76 Bis de la Ley de Amparo.

Otro aspecto de la dematuralización del juicio de — garantías, cuando a través de la acción principal o recon vencial, el arrendatario demanda la prórroga del contra to de arrendamiento pero dicha pretensión le es adversa — en la sentencia definitiva, si el tiempo de la prórroga — pretendida ha transcurrido por la sola tramitación del — juicio en primera como en segunda instancia, el arrendata rio ya obtuvo el beneficio que originalmente pretendía -- con su demanda, es ocioso que aquél acuda al juicio de ga rantías puesto que como se dijo anteriormente, está satis fecho el término de la prórroga y en tal virtud sólo pro cede el sobreseimiento del juicio y hacerse efectiva la — sanción a que alude el artículo 81 de la Ley de Amparo — por la evidente intención del quejoso en obstaculizar la legal ejecución de la sentencia.

Es aplicable por analogía, al caso en comento, la ju risprudencia 232 del Apéndice al Semanario Judicial de la Federación de 1988, Volumen I, visible a fojas 424 a 425, que dice:

"ARRENDAMIENTO, PRORROGA DEL CASO EN QUE DEBE SOBRESERSE. Cuando el inquilino reclama la sentencia definitiva donde no obtuvo la prórroga del contrato de arrendamiento matéria de la demanda o reconvencción, si dicha prórroga ya transcurrió, procede sobreeser en el juicio de garantías correspondiente con fundamento en lo dispuesto por las fracciones V y XVII del artículo 73 y III del 74 de la Ley Reglamentaria de los Artículos 133 y 107 Constitucionales, pues al haber transcurrido la prórroga solicitada sin que desocupara la localidad arrendada, es incuestionable que ya obtuvo los beneficios que pretendía con la interposición del juicio de garantías, por lo que carece de interés jurídico; además ha dejado de existir el objeto del acto reclamado, no obstante que continúa la subistencia del mismo, lo que hace imposible que adm en el supuesto de que se dictara sentencia favorable, el amparo produjera efectos restitutorios."

Por lo antes expuesto, sin que esta consideración implique denegación para acudir al juicio constitucional, debe hacerse efectiva la sanción contenida en el artículo 81 de la Ley de Amparo, cuando se desprenda de su demanda, de sus conceptos de violación, de los falsos antecedentes

de la misma, que se interpuso con objeto de demorar la — ejecución del acto reclamado por virtud de la suspensión_ decretada inicialmente.

Cabe citar la segunda tesis relacionada con la jurisprudencia 51, así como la jurisprudencia 52, de la Suprema Corte de Justicia de la Nación, Octava Parte, Jurisprudencia Común al Pleno y a las Salas, de la Compilación de Fallos de 1917 a 1985, visibles en las páginas 88 y 89, - respectivamente, que a la letra dicen:

"AMPARO SIN MOTIVO, MULTAS POR PROMOVERLO. Por los términos en que está concebido el artículo 81 de la Ley de Amparo, las multas que se impongan a los quejosos por promover el amparo - sin motivo se deja a la prudente apreciación del sentenciador, para decidir si el amparo se interpuso con el fin de demorar o entorpecer, de mala fe, el acto reclamado; y aun cuando - es cierto que tal disposición para nada se refiere al defecto en que incurren los quejosos, al no rendir pruebas durante la subestanciación del juicio constitucional, también lo es que esta omisión trae consigo la creencia fundada de que no se tienen los elementos necesarios para comprobar las violaciones alegadas en la demanda de garantías, la que en tales casos carece de base, pudiendo estimarse que el juicio de garantías fue interpuesto - sin motivo."

"AMPARO INTERPUESTO SIN MOTIVO, MULTA EN CASO DE. Si la interposición del amparo tuvo como finalidad demorar o entorpecer la ejecución del acto reclamado, es el caso de aplicar la sanción que establece el artículo 81 de la Ley Reglamentaria del juicio de garantías."

CONCLUSIONES

1. El contrato o convención es la concordancia de voluntades de dos o varios sujetos, tendientes a producir un efecto jurídico, es decir crear o extinguir una obligación y el derecho subjetivo correspondiente.

2. El contrato de arrendamiento surge cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso y goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

3. El contrato de arrendamiento en nuestro derecho se caracteriza por ser principal, toda vez que éste tiene finalidad propia; es bilateral porque en este acto jurídico se establecen obligaciones recíprocas entre el arrendador y arrendatario; es conmutativo en virtud de que al momento de celebrarse el contrato las prestaciones que se estipulan son ciertas; es temporal, porque la transmisión que hace el arrendador al arrendatario del uso y disfrute de la cosa arrendada y la correlativa obligación de restituirla al finalizar cierto tiempo, que es la característica de temporalidad al restituir la cosa arrendada dado que es la materia de este contrato; y, es de tracto sucesivo, porque las prestaciones y gravámenes que se pactan originalmente entre arrendador y arrendatario, se van ejecutando sucesivamente hasta en tanto dure el contrato de arrendamiento.

4. El aviso previo es requisito sine qua non para ejercitar la acción de terminación de contrato de arrendamiento por tiempo indeterminado conforme al artículo 2478

del Código Civil para el Distrito Federal, causa de extinción de la relación contractual que no fue mencionada en el artículo 2463 del mismo ordenamiento civil, en ninguna de sus fracciones, pero que debe advertirse que cuando el contrato de arrendamiento adquiere vigencia por tiempo in definido, termina por disposición de la ley.

5. Conforme al artículo 2448 del Código sustantivo civil para el Distrito Federal, que establece que las disposiciones contenidas dentro del Capítulo IV, título Sexto, son de orden público e interés social, entonces el artículo 2476 del mismo cuerpo legal, debe considerarse irrenunciable el plazo de dos meses que señala tal precepto, porque aun cuando no se encuentre materialmente comprendido dentro del citado Capítulo, está íntimamente relacionado con el título correspondiente al Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a la Habitación en el que el artículo 2448 considera irrenunciables esas disposiciones por ser de orden público e interés social y por el claro propósito del legislador de proteger al arrendatario que anteriormente se encontraba obligado a renunciar a sus derechos por la necesidad imperiosa de rentar una vivienda para él y su familia. Contradicción de tesis 17/89, resuelta en este sentido por la Tercera Sala de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.

6. Cuando la parte demandada-arrendadora, al contestar la demanda de prórroga del contrato de arrendamiento, se allana a ésta, y simplemente manifiesta que en la sen-

tencia que se dicte además de acogerse a la pretensión del actor de prorrogar el contrato, que una vez que concluya el tiempo de la prórroga, se condene al actor-arrendatario a desocupar y entregar el inmueble arrendado con el apercibimiento de que en caso de no hacerlo, se proceda a la ejecución forzosa conforme a lo que disponen los artículos -- 325 y 114 fracción VI del Código adjetivo civil, debe decretarse en la sentencia esa solicitud, pero sin que sea requisito que esta se promueva en vía de acción o excepción, porque considerarlo de manera contraria, se obligaría al arrendador a que al finalizar el término de la prórroga, a promover en juicio diverso la desocupación y entrega de la localidad, mientras que el arrendatario durante su posesión, de la duración misma del contrato de arrendamiento, más uno o dos años de prórroga según el destino de la finca arrendada, más el tiempo que dure el trámite procesal del juicio y con la misma cantidad por concepto de pago de renta sin la posible modificación de incremento de ésta, porque es inconcebible que al fenecer la duración de la prórroga, la desocupación del inmueble no sea más que la consecuencia inmediata y directa del derecho de extender la vigencia del contrato que se concedió al inquilino.

7. El plazo para que el propietario-arrendador esté en aptitud de oponerse a que el arrendatario continúe en el uso y goce del inmueble arrendado al fenecer la vigencia del pacto, es de diez días naturales para evitar con esto que opere la tácita reconducción, por virtud de que no existe disposición expresa en la ley que contemple esta

oposición, es por ello que la Suprema Corte de Justicia ha considerado prudente fijar el de diez días, sin que haya - porqué descontarse los días inhábiles porque no se trata - de un término judicial contenido en la ley.

8. El artículo 2483 del Código Civil para el Distrito Federal, señala en sus ocho fracciones las causas por - las que puede terminar el arrendamiento como pueden ser -- por frustración del contrato o por extinción de sus efectos. Entendiendo la frustración como dejar sin efecto un - propósito contra la intención de quien quería llevarlo a - cabo; y la segunda cuando un contrato se ha celebrado válidamente y ha empezado a producir sus efectos, puede dejar - de producir éstos o extinguirse " consecuencia de hechos - anteriores, contemporáneos o posteriores a la celebración del contrato que constituyen los diversos modos de terminación.

9. Una de las causas mas comunes de terminación del - contrato de arrendamiento contempladas en el artículo 2483 del Código Civil es por una parte, el cumplimiento del plazo pero que sin embargo, si el arrendatario continúa sin - oposición del arrendador en el uso y goce de la cosa arrendada, después del vencimiento del término del contrato, -- opera la tácita reconducción por lo que puede terminar por voluntad de una u otra parte, en cualquier tiempo, sólo -- con la obligación del arrendador de dar el aviso previo a - que se refiere el Artículo 2478 del mismo ordenamiento civil. Y por la otra, es la rescisión entendida ésta, como - la resolución de un contrato bilateral plenamente válido o

algún acto jurídico que engendre prestaciones recíprocas; dándose esa resolución del mismo en dos supuestos: por incumplimiento de las obligaciones a cargo de una de las partes o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes, como lo señala el artículo 1349 del Código Civil para el Distrito Federal.

10. Respecto al derecho del tanto en el arrendamiento, aunque el legislador no contempló de manera alguna para el caso de que, estando dentro de los 15 días que otorga el artículo 2443 J, fracción II, para los arrendatarios de casa-habitación y el de 10 días que otorga el artículo 2447 con relación al 2304, para los arrendatarios de giro industrial o comercial, todos del Código Civil; que la peticitación de venta del inmueble arrendado, sea aceptada por uno de los arrendatarios, antes de que los demás lo hagan y que como consecuencia de esa aceptación, se extinga el ejercicio del derecho del tanto para los demás arrendatarios que también están en aptitud de aceptar esa peticitación al día o los días siguientes a la aceptación del primero. Debe entenderse que una correcta interpretación de los artículos 2447 y 2443 J, fracción II del Código Civil, es en el sentido de que los plazos de diez y quince días que concede a los arrendatarios de locales comerciales y a los de casa-habitación, respectivamente, son plazos que no pueden ser reducidos por el hecho de que cualquiera de los titulares del derecho del tanto haga uso de él con anticipación, toda vez que los artículos que se citan con antelación, establecen clara-

mente término perentorio común dentro del cual puede hacer se valer el derecho del tanto desde el primero hasta el último día.

11. Es innegable que en las constantes controversias derivadas del arrendamiento inmobiliario, cuya desocupación se pretende, independientemente de que representa un problema jurídico, es un problema social por el resago en la satisfacción de vivienda, es por ello que el arrendatario necesita violar el principio de economía procesal puesto que el proceso ha de desarrollarse con la mayor economía de tiempo, de energía y de costo, de acuerdo a las circunstancias que el caso presente, pero sabemos indudablemente que los tribunales mexicanos infringen constantemente este principio, debido al procedimiento reprochable en la gestión judicial del inquilino que impugna la pretensión del arrendador, con objeto de obstaculizar la marcha normal del proceso y con ello, permanecer el mayor tiempo posible en el uso y disfrute del inmueble en litigio, es decir, el arrendatario ejerce una serie de actos procesales que la ley tutela a saber que su pretensión es contraria al interés legítimamente protegido al actor o bien, cuando carece de pruebas para apoyar una justa causa para oponerse al derecho del actor.

12. La prueba confesional consiste en someter a una de las partes en el proceso, por la otra, a un interrogatorio especial respecto al reconocimiento de hechos propios

que producen efectos jurídicos en contra de quien, siendo capaz, lo hace libre y formalmente en juicio.

Ahora bien, tratándose de controversia o de juicio ordinario por terminación de contrato de arrendamiento, en caso de que el demandado-arrendatario pretenda acreditar que con antelación al juicio que se suscite, celebró con el arrendador verbalmente nuevo contrato de arrendamiento, y éste, a su vez ofrece la confesional del arrendador para este efecto, es ociosa la notificación personal que se haga al absolvente que haya ofrecido una u otra parte, para que se desahogue esta prueba, no obsta lo dispuesto por el artículo 111 fracción II del Código de Procedimientos Civiles, puesto que si se contesta la demanda habiéndose apellidado al propio arrendatario, a su representante o apoderado, además de la respuesta a la convención, que ambas partes han comparecido a la audiencia previa y de conciliación y también oportunamente ofrecen pruebas, no es viable que se notifique de manera personal al absolvente de esta prueba, porque si bien es cierto que ambas partes han impulsado el procedimiento y han demostrado su interés procesal en el negocio, por lo que así también debe estar el pendiente del día y hora de la audiencia de testigo de esta prueba como de todos los acuerdos que se dicten con este motivo porque aún con careciendo el absolvente por la fuerza, puede negarse o contestar las peticiones que se le formulen o simplemente niega las que pudieran perjudicarlo respecto a novación verbal del arrendamiento.

13. La prueba testimonial puede desahogarse por — aquella persona que ha estado presente por casualidad, o a instancia de las partes, al verificativo de un hecho — contradicho; y que puede, por consiguiente, afirmar al — juez su existencia, la manera como se verificó y sus resultados.

Es innegable el abuso del ofrecimiento de testigos — en los juicios de terminación de contrato de arrendamiento, cuando de manera inmotivada el arrendatario pretende — acreditar falsamente novación verbal del contrato de arrendamiento mediante testigos por demás aleccionados previamente a su comparecencia y desahogo, resultando de esto, testimonios singulares, discrepancia absoluta en sus declaraciones de personas, lugares o circunstancias de — esencia de lo que debe versar su testimonio; falsas declaraciones que de manera alguna benefician a su oferente en el crédito de los hechos constitutivos de sus defensas y excepciones o en su caso, en la reconvencción, pero contra — riamente dilatan y entorpecen el procedimiento, sea por — la inexactitud del domicilio de los testigos o porque no — exista plena obligación de que el oferente los presente — el día de la audiencia; por lo que debe reformarse o reforzarse el artículo 357 del Código de Procedimientos Civiles, para efecto de que tratándose de novación verbal — en el arrendamiento, se ponga a disposición del oferente — las cédulas de notificación de los testigos para que éstos sean presentados el día de la audiencia y para el ca—

so de desistimiento de uno o ambos testigos o deserción de la prueba, se haga efectiva la sanción a que se refiere el citado artículo adjetivo civil.

14. La prueba pericial consiste en el dictamen o juicio de personas, sobre el origen, naturaleza y resultados de un hecho, para cuya apreciación se requieran conocimientos especiales en alguna ciencia, arte u oficio.

Debe reformarse el contenido del artículo 348 fracción I del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, porque es verdad que el ofrecimiento de la prueba pericial obedece a que las partes pretendan acreditar al juez hechos cuya naturaleza requiera de conocimientos especiales en la materia de que se trate la ciencia, técnica o arte, y que dicha pretensión debe traducirse en interés jurídico y procesal, es decir, la necesidad del litigante de acudir ante el órgano jurisdiccional a satisfacer legalmente su derecho en juicio y obtener del tribunal una sentencia que ponga fin al procedimiento.

Ahora bien, dicho interés procesal debe ser desestimado cuando han transcurrido los tres días que se refiere el artículo 348 y el oferente de la prueba pericial no lleva a cabo el nombramiento del perito de su parte, con intención de que éste, sea nombrado por el juzgador. Ante tal actitud debe declararse desierta esta prueba por falta de interés procesal del oferente, porque se advierte en múltiples ocasiones que en la contestación de la demanda, es el arrendatario quien vierte argumentos por demás falsos con objeto de dilatar o entorpecer el procedimiento por el lar

go trámite que se requiere para el desahogo de esta probanza, obligando con ésto a su contraparte a seguir el trámite de una prueba que no ofreció y que es innecesaria para acreditar sus pretensiones, máxime que el jugador suple el interés procesal de la parte, al nombrar el perito de aquélla que dejó de hacerlo en el término señalado en el artículo 347 del referido ordenamiento civil.

15. Por recurso de apelación debe entenderse la impugnación por virtud de la cual un tribunal de segundo grado, a petición de parte legítima, revoca, modifica o confirma una resolución de primera instancia.

El interés es la medida de la acción, también el interés es la medida en la apelación, es decir, para la procedencia del recurso de apelación debe existir un interés jurídico que lo justifique a través de un agravio que se haya ocasionado a la parte recurrente, pero que la interposición inmotivada de este recurso, carente de interés jurídico para demostrar que se perjudicó al apelante en la sentencia recurrida y que es más, que se le declare desierto el recurso porque el inconforme no se haya presentado a continuar el trámite de la apelación, es inconcuso que el recurrente carece de interés jurídico que justifique su inmotivada apelación, en tal virtud debe sancionarse al litigante tenebrario que sólo pretende alargar la ejecución de una sentencia que le es desfavorable. Salta a la vista el problema de considerar la conveniencia de conservar el recurso de apelación como trampa procesal para el arrendador, en su concepción tradicional y clásica o en la necesi

dad de sustituirlo por otro, mas expedito, y sobre todo -
mas acorde con la época en que se viven los múltiples juicios por problemas de arrendamiento inmobiliario.

16. El juicio de amparo es una institución jurídica política creada con el fin fundamental de garantizar las libertades públicas y que con la interposición del juicio de garantías será con objeto de lograr la protección del individuo contra la violación de sus derechos públicos — subjetivos consagrados en la Constitución General de la República, contra actos de autoridad.

La grandera y eficacia del juicio de amparo, el crecimiento demográfico, económico y social de México, han provocado con motivo de los múltiples juicios de arrendamiento inmobiliario que a diario se resuelven, el aumento extraordinario de trabajo a cargo de los Jueces y Tribunales, intensificando su gravedad por el ejercicio abusivo de la acción de amparo.

Advirtiendo por supuesto en la tramitación del incidente de suspensión, como procedimiento de orden cautelar, que la constitucionalidad o inconstitucionalidad del acto reclamado, no ejerce, en principio, influencia para determinar la procedencia de la suspensión, es aquí donde surge la tendencia al abuso del juicio de amparo por los litigantes temerarios que acuden a él con el único objetivo de obtener una suspensión de los efectos de las resoluciones que le han sido desfavorables, acertando de esta forma, a obstaculizar la ejecutorización normal de los proce-

dimientos judiciales y manchar con ésto, la pronta y expedita administración de justicia, pues mientras más se arroge el pronunciamiento de la última sentencia que habrá de terminar con la contienda, mayor beneficio se obtendrá con la suspensión inicialmente decretada, que surtirá sus efectos por mas largo tiempo.

Por lo antes expuesto, sin que esta consideración implique denegación al gobernado para acudir al juicio de garantías, debe con más frecuencia hacerse efectiva la sanción a que se refiere el artículo 81 de la Ley de Amparo con relación al artículo 10. bis del mismo ordenamiento, cuando resulte evidente que en la demanda de amparo se hayan vertido antecedentes que no sean materia de litis desde el juicio de origen; cuando en vez de acudir al recurso correspondiente o si estando interpuesto, se declare desierto por falta de interés procesal en atención al principio de definitividad del juicio de amparo; o, simplemente cuando el promovente del amparo, se limite a transcribir preceptos constitucionales o razonamientos del acto reclamado que no constituyan propiamente conceptos de violación que demuestren la ilegalidad en la actuación de la autoridad responsable, pero en cambio se advierta del estudio total de la demanda, que se interpuso con el propósito de retardar el cumplimiento de la sentencia reclamada.

BIBLIOGRAFIA

- Azueta, Mariano (hijo)....."Introducción al Estudio — del Amparo". Edit. D.E.U. — la. edic. Monterrey, N.L., Mé xico 1968.
- Becerra Bautista, José....."El Proceso Civil en México". Edit. Porrúa. 4a y 11a. edic. México 1974 y 1984.
- Borja Soriano, Manuel....."Teoría General de las Obligaciones". Tomo I. Edit. Porrúa México 1953.
- Briseño Sierra, Humberto....."El Juicio Ordinario Civil". Edit. Trillas. 2a. edic. Tomo II. México 1988.
- Burgoa Orihuela, Ignacio....."El Juicio de Amparo". Edit. Porrúa. 9a. edic. México 1973.
Notas de la ponencia en el Ci clo de Conferencias. "Semana Jurídica". Universidad La Pa lla. 16 de noviembre de 1989.
- Castán Tobeñas, José....."Derecho Civil Español Común y Foral". Tomo II. Volumen II Madrid 1939.
- Diccionario General de la Lengua Española. Edit. Valle de — México, S.A. Tomos I y II. Mé xico 1976.
- Enciclopedia Jurídica Oseba...Editorial Driskill, S.A. Tomo XVIII. República de Argentina 1979.
- Floris Margadant S., Guillermo "El Derecho Privado Romano". Edit. Safinge. 12a. edic. Mé xico 1983.

- Gómez Lara, Cipriano....."Teoría General del Proceso".
Edit. Villicafía, S.A. U.N.A.M.
México 1983.
- Instituto de Especialización Judicial de la Suprema Corte
de Justicia de la Nación, no-
tas de derecho constitucional
1990.
- Jiménez Huerta, Mariano....."Derecho Penal Mexicano". Edit.
Porrúa. 2a. edic. México 1983.
- Kelsen, Hans....."El Contrato y el Tratado", --
traducción de Eduardo García -
Máñez. Imprenta Universitaria
México 1943.
- Loutayf Ranea, Roberto G....."El Recurso Ordinario de Apela-
ción en el Proceso Civil". --
Edit. Astrea. Buenos Aires, Ar-
gentina 1989.
- Mazeaud Jean, Henri y León... "Lecciones de Derecho Civil", --
Tercera Parte. Volumen IV. Las
Principales Contratos, tradue-
ción de Luis Alcalá-Samora y -
Castillo. Edics. Jurídicas Eu-
ropa-América. Buenos Aires --
1974.
- Mateos Alarcón, Manuel....."Las Pruebas en Materia Civil,
Mercantil y Federal". Edit. --
Cárdenas. 3a. edic. Tijuana, -
B.C., México 1988.
- Muñoz Luis y Morales Camacho."Comentarios al Código Civil -
para el Distrito y Territorios
Federales". Edit. Cárdenas. Mé-
xico 1972.

- Pallares, Eduardo....."Derecho Procesal Civil". Edit. Porrúa. 10a. edic. México 1983.
- Pallares, Eduardo....."Diccionario de Derecho Procesal Civil". 2a. edic. Edit. Porrúa - México 1956 y 1973.
- Planiol y Ripert....."Tratado de Derecho Práctico Civil". Tomo X. Habana 1946.
- Planiol y Ripert....."Tratado Elemental de Derecho Civil". Tomos I y V, 1a. edic. Océanos Editores. México 1983.
- Quintanilla García, Miguel A."Derecho de las Obligaciones". - U.N.A.M. México 1979.
- Quintanilla García, Miguel A."Amparo en Materia Civil". Edit. Bodoni. 1a. edic. México 1985.
- Real Academia Española....."Diccionario de la Lengua Española". Edit. Espasa Calpe. 19a. — edic. Madrid 1970.
- Revista Mexicana de Justicia.Talleres Gráficos de la Nación. - Volumen III. Julio-Septiembre — Las Nuevas Relaciones Arrendador-Arrendatario 1985.
- Ricci, Francisco....."Derecho Civil". Edit. La España Moderna. Tomo XVII. 1822.
- Rojina Villegas, Rafael....."Derecho Civil Mexicano". Edit. - Porrúa. México 1951 y 1985.
- Serra Rojas, Andrés....."Derecho Administrativo". Tomo II Edit. Porrúa. 11a. edic. México - 1982.
- Tena Ramírez, Felipe....."Derecho Constitucional Mexicano". Edit. Porrúa. 20a. edic. México - 1984.

LEGISLACION

Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y — para toda la República en Materia Federal. Libro Cuarto, Segunda y Tercera Partes. "De los Contratos". Tomo V. la reimpresión. Instituto de Investigaciones Jurídicas U.N.A.M. México 1990.

Nuevo Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. Castillo Ruiz Editores, S.A. 5a. edición. México 1990.

Código Penal para el Distrito Federal en Materia de Fuero Común, y para toda la República en Materia de Fuero Federal. Editorial Pac, S.A. México 1988.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos. Editorial Pac, S.A. México 1990.

Diario de Debates "Comisión Permanente", exposición de motivos a la 28a. reforma del Código Civil y 17a. reforma del Código de Procedimientos Civiles, publicados el 20 de julio de 1983 y 17 de diciembre de 1984.

Exposición de Motivos de reforma a la Ley de Amparo "Cámara de Senadores". Miguel de la Madrid Hurtado, publicado el 6 de abril de 1987.

Guía de Derecho Procesal Civil. Rafael Pérez Palma. Edit. Gárdenas. Tijuana, B.C., México 1986.

Ley de Amparo. Editorial Pac, S.A. 1990

Leyes sobre Arrendamiento para el Distrito Federal. Willebaldo Bazarte Cerdán. Ediciones Botas. México 1965.

JURISPRUDENCIA

Apéndices al Semanario Judicial de la Federación, compilación de fallos emitidos por la Suprema Corte de Justicia de la Nación de 1917 a 1985 y última compilación alfabética 1986.

Boletines de jurisprudencia, Tercera Sala, 1962, 1990.

Informes rendidos a la Suprema Corte de Justicia de la Nación por su Presidente, al terminar los años 1984, 1988 y 1989. Tercera Parte. Tribunales Colegiados.