

881309



UNIVERSIDAD DEL VALLE DE MEXICO

Plantel Lomas Verdes

Con estudios incorporados a la Universidad Nacional
Autónoma de México número de
incorporación 8813-09

ESTUDIO ANALITICO DEL PROCEDIMIENTO "DE LAS CON-
TROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS
URBANAS DESTINADAS A HABITACION" Y ANALISIS DE LA
FIGURA JURIDICA SUSTANTIVA QUE LE DA ORIGEN.

T E S I S

Que para obtener el Título de
LICENCIADO EN DERECHO
p r e s e n t a

Maritza Adriana Chávez Cardenas González

Director de la Tesis: Lic. Jaime A. Ramírez Elizalde
Revisor de la Tesis: Lic. Juan Manuel Salas Moreno

Naucalpan, Edo. de México Febrero, 1992

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



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.

INDICE

ESTUDIO ANALITICO DEL PROCEDIMIENTO "DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION" Y ANALISIS DE LA FIGURA JURIDICA SUSTANTIVA QUE LE DA ORIGEN

INTRODUCCION

CAPITULO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.1 Definición	1
1.2 Características del contrato de Arrendamiento	7
1.2.1 Diversas Especies de Arrendamiento	9
1.2.2 Elementos de Existencia del Arrendamiento	11
1.2.3 Elementos de Validez del Arrendamiento	15
1.3 Naturaleza del Derecho del Arrendatario	22
1.4 Obligaciones del Arrendador	28
1.5 Obligaciones del Arrendatario	41
1.6 Terminación del Arrendamiento	58
1.7 Rescisión del Contrato de Arrendamiento	60

CAPITULO II
ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CODIGO DE
PROCEDIMIENTOS CIVILES

2.1 Código de Procedimientos Civiles de 1884	65
2.2 Código de Procedimientos Civiles de 1932	76
2.3 Reformas del Código de Procedimientos Civiles de 1932	97

CAPITULO III
PROCEDIMIENTOS VIGENTES
RELATIVOS AL ARRENDAMIENTO

3.1 Resumen de los Procedimientos Relativos al Contrato de Arrendamiento	122
3.2 El Procedimiento Establecido en el Código de Procedimientos Civiles en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación	133
3.3 Diario de Debates de la Cámara de Diputados Igualmente de la Cámara de Senadores en Relación a la Aprobación a las Reformas del Código de Procedimientos Civiles Respecto a las Controversias de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Casa-Habitación	140

CAPITULO IV
ANALISIS DEL PROCEDIMIENTO DE LAS CONTROVERSIAS EN
MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS
DESTINADAS A HABITACION

4.1 Estudio del Problema de Aplicación de las	
Normas Vigentes	147
4.2 Estudio Comparativo de las Normas Vigentes del Código de	
Procedimientos Civiles del Distrito Federal con el Código de	
Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro	149
4.3 Estudio Comparativo con el Código de Procedimientos	
Civiles de España	154
4.4 Proyecto de Reformas al Código de Procedimientos Civiles	
Respecto al Procedimiento de las Controversias en Materia de	
Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación . . .	156
CONCLUSIONES	162
BIBLIOGRAFIA	167

INTRODUCCION

A través de nuestra historia legislativa referente al arrendamiento se puede observar que nuestro Gobierno siempre se ha preocupado por emitir disposiciones jurídicas tendientes a establecer con justicia y equidad la reglamentación, lo más adecuada posible, inherente a los contratos de arrendamiento para casa habitación, ya que siempre se ha tenido el problema de la falta tan notoria de inmuebles destinados a tal fin, y por otro lado el marcado abuso de los arrendadores; así tenemos el Decreto de Congelación de Rentas de 1948 que evitó en parte dichos abusos, solución ésta que llegó a afectar el patrimonio del propietario, y frena la inversión en este tipo de construcciones por muchos años, Decreto que a la fecha se encuentra en vigor.

Se han creado diversos organismos que con aportaciones económicas considerables vienen concediendo financiamientos blandos para la construcción de inmuebles de interés social, como el INFONAVIT, el CORET, etc., todos ellos con la finalidad de abatir la escasez de casas para habitación a tal grado que en la actualidad se considera este aspecto de interés social y de orden público (Artículo 2448 del Código Civil).

Sin embargo, nuestros legisladores se han olvidado del inversionista, de aquellas personas físicas o morales que han venido efectuando inversiones de esta naturaleza, las que han disminuído en forma notoria por no resultarles atractivas, beneficiosas y en especial por los graves problemas que se presentan al tramitar los juicios de terminación, rescisión y

prórroga de los contratos de arrendamiento destinados a casa habitación, actitud que ha resultado contraproducente al Gobierno Federal, quien a la fecha no ha podido abatir la enorme escasez de vivienda.

Problemas todos ellos que refiero en forma general en el presente estudio, proponiendo modificaciones a nuestro sistema legal a efecto de que se establezcan disposiciones jurídicas más justas y equitativas entre arrendador y arrendatario, que fomenten este tipo de construcciones; todo lo cual debe resolverse primordialmente con la intervención efectiva, recta, honorable y positiva de todos y cada uno de aquellos organismos que los Gobiernos Federal, Estatales y Municipales han creado para proporcionar a la población un hogar decente, indispensable y de acuerdo a sus posibilidades económicas.

Esta actitud redundará en beneficio de nuestro País al elevar el *status* económico de nuestra población, complementada con la intervención de la iniciativa privada, quien deberá apoyar la política que a este respecto establezca el Gobierno, sin que estas disposiciones sean desproporcionadas y lleguen a afectar al inversionista.

En el presente estudio se lleva a cabo un análisis sobre la fase procesal de los diversos juicios, que en relación a este tipo de arrendamientos se ha presentado desde 1884 hasta el momento actual, así como la figura jurídica que le da origen al procedimiento, se proponen modificaciones al mismo tendientes a hacerlo más pronto y expedito.

Se llevan a cabo observaciones de los medios de defensa que hacen valer los litigantes para dilatar de manera notable estos juicios, las

que en realidad no se justifican, pero que en la práctica son muy comunes, ya que existen juicios de esta naturaleza que llegan a durar más de tres años, tiempo durante el cual el arrendador se ve afectado en su patrimonio, inconvenientes procesales estos que no deben permitirse por el juzgador, quien en la mayoría de las ocasiones admite pruebas inpertinentes, que no tienen ninguna relación con el fondo del negocio, pruebas que en la mayoría de los casos, se ofrecen con el único fin de entorpecer y dilatar el juicio.

De esta manera la presente tesis tiene un seguimiento, el que inicia con el contrato de arrendamiento, ya que éste es el que da origen al procedimiento, cuando se presenta la terminación o rescisión del mismo, por lo tanto, se verá en manera general lo concerniente al contrato de arrendamiento; posteriormente se hará un análisis de las legislaciones que han estado en vigor, su importancia, así como las diferencias que existían entre ellas referente al procedimiento, ya que el legislador siempre se ha preocupado por la materia objeto de la presente tesis, por considerarlo un problema general, que afecta a la mayoría de la población; asimismo se verán las reformas más importante que ha sufrido tanto nuestra Ley Sustantiva como Adjetiva; haciendo mención del procedimiento actual establecido en nuestro Código de Procedimientos Civiles, como de las disposiciones establecidas en el Código Civil sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación. Se lleva a cabo una comparación con las legislaciones procesales de Querétaro y España.

Finalmente, se analiza y se propone, desde el punto de vista jurídico, una posible solución al problema de la escasez de vivienda, solución orientada hacia una regulación más acorde a la tónica de modernidad en que se encuentra inmerso el país.

La aportación que se plantea consiste en señalar los problemas y causas que los originan y de esta manera aportar elementos de juicio que permitan orientar el análisis y discusión de las posibles reformas al procedimiento vigente respecto a esta materia.

CAPITULO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Dentro de este Capítulo analizaremos el Contrato de Arrendamiento en todos sus aspectos, tales como: su definición, su importancia, su presencia en otras legislaciones, así como en la nuestra, sus características, las obligaciones de las partes, su terminación y rescisión. Estas dos últimas figuras dan origen al procedimiento judicial.

1.1 Definición

El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica, en virtud de los problemas que suscita por su reglamentación minuciosa en el Código Civil, por su constante aplicación en la práctica y por los graves problemas procesales que surgen al promoverse la terminación o rescisión de dicho contrato cuando este se encuentra destinado a casa habitación.

Como antecedentes históricos se tiene la figura jurídica que el Derecho Romano reguló como *Locatio Conductio* que tenía por objeto el uso o goce de una cosa o de un derecho, y se denominó *Locatio Conductio Rei*; a la prestación de servicios personales se le conoció como *Locatio Conductio Operarum*; y a la realización de una obra para una empresa, *Locatio Conductio Operis*.

Nuestro Código Civil vigente sólo comprende dentro del contrato de arrendamiento una de las formas que reguló el Derecho Romano y que es el arrendamiento de cosas *Locatio Conductio Rei*. En cuanto a los contratos de servicios y obras el Código Civil los considera como tipos contractuales independientes. Además, de acuerdo con las legislaciones modernas, *La Locatio Conductio Rei* se subdivide en arrendamiento de uso y arrendamiento de uso y disfrute. El arrendamiento de uso se refiere únicamente a las cosas y otorga sólo el uso, no el goce de los frutos; el arrendamiento de uso y disfrute se refiere a las cosas o a los derechos y otorga además del uso el goce de los frutos.

El Código Civil Francés, dispone que el arrendamiento puede recaer:

- I. Sobre cosas, ya sean muebles o inmuebles.
- II. Sobre servicios, sea que se trate de: prestación de servicios personales, de transporte por tierra o por agua de cosas o personas, o de la construcción de una obra (contrato de empresa).

El Código Civil Español, consagra un sistema análogo al Civil Francés. Por último el Código Civil Alemán, consigna un sistema semejante al nuestro, con la diferencia de que por una parte se reglamenta el arrendamiento de uso y por otra el arrendamiento de goce y disfrute.

En cuanto a la evolución de este contrato, los Mazeaud consideraban que el contrato de arrendamiento era uno de los más antiguos

dentro del derecho; que había tenido su origen en Roma, por la necesidad que se tenía de casas-habitación, y quienes las tenían, las prestaban a cambio de una contraprestación.

En la Edad Media aparece con los señores feudales, ya que es-
tos al arrendar las tierras, lo hacían con un carácter permanente, y esto le
producía más ganancias, si bien es cierto, existía el préstamo de uso en las
tierras, pero tenían un periodo bastante largo y a veces permanente, a este
fenómeno se le denominó *Enfitutesis*, que no es otra cosa que el arrenda-
miento a largo plazo.

En el Código Civil de 1928 se empieza a señalar la temporalidad de este contrato y admite el arrendamiento de casa-habitación hasta por diez años, localidades para comercio quince años e industria veinte años.

En México surge un fenómeno denominado congelación de rentas para las casas habitación, el cual produjo que este contrato que tenía un carácter temporal se hiciera permanente, por una situación especialmente social y económica, así como de carácter político, ya que en aquella época (1948) como en la actualidad existía y existe un serio problema de escasez relativo a casa-habitación que afectaba a la población mayoritaria de la República y en especial a la de la Ciudad de México, por lo que el poder jurídico representado por sus órganos correspondientes, expidió medidas legislativas, que si bien no tendían a una solución radical del problema en cuestión, por atribuirle quizá un carácter circunstancial y pasajero, su finalidad fue atenuar sus efectos sobre la clase social que más

sufría tal problema, emitió el Decreto del 24 de diciembre de 1948, publicado en el Diario Oficial del día 30 del mismo mes y año, que prorróga por ministerio de la Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo que en el mismo especifica, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en dicho Decreto se mencionan, precisando en la exposición de motivos, que es una obligación del Gobierno ante la crisis económica actual (1948) tomar medidas enérgicas para impedir que las clases laborantes, entre estas a los trabajadores particulares, del Estado y a los obreros, se vean impedidos de atender su nivel de vida por la constante elevación de los precios de los artículos de primera necesidad. Decreto que limita el lucro excesivo de los propietarios de casas que dan en arrendamiento a la gran mayoría de la población mexicana, señalando que, si es indispensable la alimentación, también lo es el alojamiento, ya que es incuestionable, que con el referido Decreto se benefició a la mayoría de nuestra población, a la gente de menos recursos; esta determinación frenó de manera notable la inversión de inmuebles destinados a casa-habitación y en especial a conservar en buen estado las ya existentes, lo que ha traído como consecuencia grave escasez de casas-habitación y encarecimiento de sus rentas.

Nuestra legislación actual en su Artículo 1792 del Código Civil determina que el convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transmitir, modificar o extinguir obligaciones. Asimismo, determina que los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos, Artículo 1793 del referido Código. De lo que se concluye, que el contrato es una especie del género de los convenios.

El Maestro Rojina Villegas define al arrendamiento como: "un contrato por virtud del cual, una persona llamada **arrendador** concede a otra, llamada **arrendatario**, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto¹".

El Código Civil en su Artículo 2398 establece en su primer párrafo:

"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".

De estas definiciones nos percatamos que el fondo de ambas es el mismo, existiendo una pequeña diferencia, ya que el Maestro Rojina Villegas, al dirigirse a las partes no lo hace como tales, sino las llama con su respectiva denominación: arrendador y arrendatario.

De la definición se desprenden los siguientes elementos:

1. La concesión del uso o goce temporal de un bien.
2. El pago de un precio cierto, como contraprestación correspondiente a la concesión del uso o goce.
3. La restitución de la cosa, ya que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce.

Ahora bien, al hablar de la concesión del uso del objeto arrendado y el goce de los frutos del mismo, se está hablando que el arrendamiento de uso y disfrute se ciñe a los objetos que producen frutos natu-

¹ Rojina Villegas, *Derecho Civil Mexicano*, Tomo Sexto, Contratos, Vol. II, pp. 48-52.

rales o civiles, de tal manera que no únicamente las cosas muebles e inmuebles pueden ser objeto de arrendamiento sino también los derechos, por ejemplo: el derecho de caza, de minas, de pesca y el derecho de patente. También puede ser arrendado un conjunto de cosas y de derechos, si éstos producen frutos civiles, por ejemplo: un negocio mercantil u otra explotación industrial.

La función jurídica del arrendamiento consiste en otorgar a la persona que no quiere, no puede o no le conviene adquirir la propiedad de una cosa, el uso o el goce, o a la vez, el uso y goce de la misma cosa. Cuando el arrendamiento confiere el goce de una cosa, el arrendatario tiene derecho a percibir los frutos naturales, industriales o civiles de la cosa, según convengan las partes contratantes.

La función económica de este contrato es el aprovechamiento de una riqueza ajena. Se han clasificado los contratos por su función económica, distinguiendo como categorías principales aquellas en las que existen: a) el aprovechamiento de una riqueza ajena, comprendiéndose, dentro de ésta, los contratos traslativos de uso: arrendamiento, comodato, aparcería; b) la apropiación de una riqueza, como en los contratos traslativos de dominio; c) la utilización de un servicio, como en los contratos de prestación de servicios en general. En este caso se trata de un aprovechamiento de riqueza, por cuanto que el arrendamiento puede conceder el uso o también el goce, es decir, abarca los diferentes grados de aprovechamiento parcial.

1.2 Características del Contrato de Arrendamiento

Con base en la definición anterior concluimos que el arrendamiento es un contrato, el cual tiene las siguientes características:

1. *Es Principal*, porque tiene su propia finalidad, así como función económica y jurídica, es decir, tiene existencia independiente.
2. *Es Bilateral*, ya que produce obligaciones recíprocas para las partes contratantes: para el arrendador, la fundamental, es la de conceder el uso o goce o el uso y goce de la cosa arrendada; la del arrendatario, la de pagar un precio cierto, denominado renta.
3. *Es Oneroso*, en virtud de que dichas obligaciones se traducen en provecho y gravámenes recíprocos, es decir, el arrendador tiene el provecho de la renta y el gravamen de conceder el uso o goce de la cosa, y el arrendatario tiene el provecho del uso y goce de la cosa, y el gravamen de pagar una renta.
4. *Es Formal*, por regla general, se requiere para su validez constar por escrito, ya que solamente, cuando el arrendamiento recae sobre cosas que no tengan un valor superior a cien pesos, puede otorgarse verbalmente.
5. *Es Conmutativo*, el carácter conmutativo no depende del dato económico de la ganancia o pérdida en la operación cele-

brada, sino que los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al momento mismo de celebrarse el contrato.

6. *Es Temporal*, porque el arrendamiento siempre se celebra por un plazo limitado, el cual se fija en relación con el tiempo o con el uso o goce de la cosa arrendada.

Nuestro Código Civil establece en su Artículo 2398, en su segundo párrafo:

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

Por tanto, la libertad de las partes para fijar el término del arrendamiento se encuentra limitada tratándose de arrendamientos de bienes inmuebles; respecto al arrendamiento de bienes muebles, las partes disponen de la más amplia libertad para establecer el plazo que mejor convenga a sus intereses.

Si las partes omiten fijar el plazo, éste será por tiempo indeterminado y para esta situación, el Código Civil contiene disposiciones interpretativas o supletorias de la voluntad de las mismas partes, que son las contenidas en los Artículos 2478 y 2479, tratándose del arrendamiento de bienes inmuebles y el 2460 en cuanto a los muebles.

Art. 2478 : "Todos los arrendamientos, sean de predios rústicos o urbanos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determi-

nado, 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".

Art. 2479: "Dado el aviso a que se refiere el artículo anterior, el arrendatario del predio urbano está obligado a poner cédulas y a mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla. Respecto de los predios rústicos, se observará lo dispuesto en los Artículos 2456, 2457 y 2458".

Art. 2460: "Si en el contrato no se hubiere fijado plazo, ni se hubiera expresado el uso a que la cosa se destina, el arrendatario será libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato".

7. *Es de Tracto Sucesivo*, toda vez que necesita por su naturaleza misma, una duración determinada, para que pueda tener vigencia, es decir, los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario no se cumplen en un sólo acto, sino de una manera periódica, por esto se llama de Tracto Sucesivo, y tiene esta naturaleza por autonomía.

1.2.1 Diversas Especies de Arrendamiento

En nuestro derecho, el arrendamiento puede ser:

- a) Civil.
- b) Mercantil.
- c) Administrativo.

El carácter civil se determina por exclusión, cuando no es mercantil o administrativo, será civil.

Es mercantil exclusivamente cuando recae sobre bienes muebles, existiendo, según el Artículo 75, fracción I, del Código de Comercio, el propósito de especulación comercial:

"La ley reputa actos de comercio:

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

A pesar del propósito de especulación comercial, el arrendamiento de bienes inmuebles es civil, y esto porque el Artículo 75 citado expresamente se refiere a los alquileres de cosas muebles realizados con propósito de especulación comercial.

En cuanto al arrendamiento administrativo, se estima en atención a la naturaleza de los bienes cuando estos pertenecen a la Federación, a los Estados o a los Municipios, es decir cuando se trate de bienes propios del Estado. Este puede tener bienes destinados a un servicio público, bienes de uso común y bienes en plena propiedad. Respecto de esta última categoría, se permite al Estado ejecutar actos de dominio o de administración, y entre esos actos, el arrendamiento de esta clase de bienes, pueden ser de la Federación, de los Estados o Municipios. El arrendamiento administrativo tiene interés, por cuanto a las prohibiciones

especiales respecto de los funcionarios o empleados públicos que tienen en administración esos bienes y que no pueden tomarlos en arrendamiento, ya que de hacerlo será nulo de pleno derecho el contrato. El Código Civil en su Artículo 2411 establece al respecto:

"Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título."

Dentro de este subcapítulo, de las diversas especies de arrendamiento, la que nos interesa es la Civil, ya que dentro de ésta se distinguen dos tipos fundamentales de arrendamiento: el de inmuebles y el de muebles. A su vez, en los inmuebles se distinguen por su razón de destino: las casas-habitación, los dedicados al comercio, a la industria y a la agricultura. Siendo el estudio de la presente tesis, los destinados a habitación.

1.2.2 Elementos de Existencia del Arrendamiento

Los elementos de existencia son los que afectan a todo contrato, ya que sin estos el contrato será nulo o inexistente. Esta sanción de nulidad o inexistencia se da por falta de consentimiento y objeto de acuerdo con el Artículo 1795, fracciones III y IV del Código Civil.

En cuanto al consentimiento se siguen las reglas generales relativas a su formación.

"Consentimiento. Debe recaer en el goce de una cosa que puede consistir en la apropiación de los frutos o en el mero uso de la cosa y en el precio²ⁿ.

"Objeto de consentimiento. Para la formación del arrendamiento se requiere el acuerdo de las partes:

1. Sobre la naturaleza del contrato y sobre la cosa objeto del arrendamiento. No existe arrendamiento en aquellos casos en que, teniendo el propietario intención de dar en arrendamiento su inmueble, la otra parte entiende obtener su disfrute gratuitamente, o adquirir su propiedad a título de comprador o cuando tenga en consideración un inmueble diverso.
2. En cuanto al precio del arrendamiento, que en la inmensa mayoría de los casos se determina en el contrato.
3. Sobre la duración del arrendamiento³ⁿ.

Por lo que se refiere al objeto, en principio y de acuerdo al Artículo 2400 del Código Civil aplicado a *contrario sensu*, se van a exceptuar como objeto de este contrato las cosas consumibles para su primer uso, las prohibidas por la ley y los derechos estrictamente personales, siendo susceptibles de arrendamiento, todos los bienes muebles o inmuebles corporales o incorporeales.

Siendo el arrendamiento un contrato bilateral y oneroso, tendrá un doble objeto, a saber: 1º la cosa respecto a las obligaciones del arren-

² Ruggiero, *op. cit.*, Vol. II, p. 459.

³ Planiol y Ripert, *op. cit.*, Tomo X, p. 491.

dador, y, 2º el precio por lo que atañe a las obligaciones del arrendatario.

En cuanto al primer punto, como se mencionó anteriormente, las cosas susceptibles de arrendamiento, son todos los bienes muebles o inmuebles, corporales o incorporales, por tanto, puede arrendarse una casa, un predio, un automóvil, etc.; ésta siendo una regla general tiene sus excepciones. Se habla de excepciones porque hay cosas que no son susceptibles de constituir el contrato de arrendamiento, como:

- A. Aquellas cosas o derechos que no satisfacen los requisitos para ser materia de un contrato, y que conforme al Artículo 1825 del Código Civil a *contrario sensu*, son las que no existen o no pueden existir en la naturaleza las que están fuera del comercio, y las que no son determinadas o determinables en cuanto a su especie. Las cosas futuras pueden ser objeto de un contrato, sin embargo, no puede serlo la herencia de una persona viva, aún cuando ésta preste su consentimiento (Art. 1826 Código Civil).
- B. Las cosas consumibles en el primer uso.

Los artículos alimenticios, los vinos y otras materias de una naturaleza semejante, no pueden darse en arrendamiento sino bajo la condición de que no se consuman y cuando van hacer exhibidos en una exposición. La razón de este requisito es que en el arrendamiento, el arrendatario sólo tiene el derecho de usar y disfrutar de la cosa, pero no de disponer de ella, y si la consume, está haciendo uso de un acto de dis-

posición, además, el arrendatario reporta la obligación de devolver al arrendador la cosa dada en arrendamiento, y es evidente que si la consume no puede cumplir con esa obligación.

- C. Las cosas cuyo arrendamiento se encuentran expresamente prohibido por la ley. Por ejemplo, no pueden darse en arrendamiento ni los derechos ni los bienes que forman parte del patrimonio ejidal.
- D. Los derechos estrictamente personales, es decir, aquellos que están vinculados a la persona de su titular, por ejemplo, no se pueden dar en arrendamiento los derechos de uso o de habitación (Arts. 1051 y 2400 del Código Civil).

Por lo que se refiere al segundo punto, el precio es la prestación que debe satisfacerse por el arrendatario, a cambio del uso o goce de la cosa arrendada. Este precio recibe el nombre de renta, y puede consistir en una cantidad de dinero o en una cosa equivalente.

El Artículo 2399 del Código Civil establece:

"La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada".

Así pues, la renta debe ser cierta y determinada. Cierta en cuanto a que las partes han de fijarla con la intención leal de que sea exigida por el arrendador y satisfecha por el arrendatario. Si no se fija con esa

intención, será simulada y el contrato no constituirá un arrendamiento. Por tanto, precio, renta o alquiler ciertos, equivalen a precio, renta o alquiler verdaderos, y determinados, en cuanto a que el precio debe ser fijo, preciso, ha de consistir en una cantidad limitada, determinada.

1.2.3 Elementos de Validez del Arrendamiento

Los elementos de validez, son los que corresponden a todo contrato, refiriéndome en este apartado a la capacidad y la forma.

En cuanto a la capacidad, se puede decir en términos generales, que tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad de la cosa o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos.

Ahora bien, las personas que pueden arrendar atento a su capacidad de ejercicio son:

1. Los propietarios.
2. Los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce.
3. Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos, y
4. Los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos.

Por lo que se refiere a los propietarios únicamente se exige que tengan la plena propiedad, y la capacidad general para contratar. Se habla

de una capacidad general, ¿qué es la capacidad general?, para los efectos de los actos jurídicos, en cuanto a la capacidad de ejercicio, tiene un doble aspecto: a) capacidad general, referida aquella aptitud requerida para la realización de cualquier tipo de actos jurídicos, y b) la capacidad especial, como la aptitud requerida a determinadas personas en la realización de actos jurídicos específicos, por ejemplo: el arrendamiento, en donde al arrendador se le pide que tenga, además de la capacidad de contratar (general), el dominio o administración del bien materia del contrato (capacidad especial).

Para los copropietarios, el Artículo 2403 del Código Civil, establece :

"No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin el consentimiento de los otros copropietarios".

En cuanto a los menores emancipados, que estén facultados para ejecutar actos de administración respecto de muebles e inmuebles, también lo estarán para dar en arrendamiento. El Artículo 435 del Código en referencia dispone:

"Cuando por la ley o por la voluntad del padre, el hijo tenga la administración de los bienes, se le considerará respecto de la administración como emancipado, con la restricción que establece la ley para enajenar, gravar o hipotecar bienes raíces".

Se observa la tendencia en la ley a equiparar el arrendamiento por más de cinco años, con los actos de dominio, pero como estas dispo-

siones especiales se refieren a los administradores de bienes ajenos, que más adelante veremos, no es aplicable esta equiparación a aquellos casos en que el propietario directamente celebra el contrato de arrendamiento.

Tiene interés la distinción, porque los menores emancipados no están facultados por la ley para ejecutar actos de dominio respecto de bienes inmuebles, pero si lo están para concertar arrendamiento en cuanto a dichos bienes, aunque pasen de cinco años, pues para ese efecto la ley no equipara el acto de administración del arrendamiento con el acto de dominio. La prohibición impuesta por el Artículo 643, fracción I, es expresa para los actos de dominio sobre bienes inmuebles:

"El emancipado tiene la libre administración de sus bienes, pero siempre necesita durante su menor edad:

I. De la autorización judicial para la enajenación, gravamen o hipoteca de bienes raíces, ..."

"Capacidad y poder necesarios para el arrendamiento.- El arrendamiento es un acto de administración: incluso es el tipo y ejemplo principal de esta clase de actos. Por consiguiente, no es necesario, para poder celebrarlo, tener la capacidad o el poder de enajenar"⁴.

En cuanto a los que por un contrato tienen el uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce, se hablará en primer lugar, de los mandatarios; el mandato es un contrato por virtud del cual una persona puede estar autorizada para dar

⁴ Planiol, *ob. cit.*, *Teoría General de los Contratos*, Págs. 294 y 295.

en arrendamiento. Las facultades para celebrar el arrendamiento en estos casos, dependerá de los límites del mandato, si el mandato es general para ejecutar actos de administración, el mandatario está capacitado para concertar toda clase de arrendamientos. En este aspecto hay una interrogatoria, ¿así el mandato general para ejecutar actos de administración debe sufrir las restricciones que la ley impone a los administradores de bienes ajenos? Como la noción de actos de administración no está determinada expresamente por la ley, y esta distingue con precisión el mandato para ejecutar actos de administración, del que se confiere para realizar actos de dominio, en nuestro derecho, dada esta distinción expresa, se concluye que en este aspecto las reglas generales de la representación legal no son aplicables a la voluntaria, y por tanto el mandato general para ejecutar actos de administración, faculta al mandatario para celebrar arrendamientos sobre inmuebles independientemente del plazo concedido al efecto.

El sistema que se observa en el Código autoriza a concluir que el mandato general para administrar permite la concertación de arrendamientos sobre inmuebles, independientemente del plazo y si no se consigna una limitación expresa, el mandatario podrá estipular los plazos máximos que permite la ley para fincas urbanas, rústicas, negociaciones mercantiles o industriales. En los casos que existan mandatos especiales, las facultades del mandatario se sujetarán a las limitaciones especiales del poder.

En cuanto a los contratos en los que se faculta expresa o tácitamente a una persona para dar en arrendamiento, se encuentran los que

conceden el uso o goce de los bienes ajenos, como el arrendamiento, el comodato, la parcería, el usufructo, el uso y la habitación. Sin embargo, no en todos ellos el mandatario podrá celebrar arrendamientos.

El contrato de arrendamiento puede contener a su vez la autorización expresa para subarrendar pero si no existe, el subarrendamiento concertado hace responsables solidariamente al arrendatario y al subarrendatario y además, motiva la rescisión del arrendamiento. En el comodato, el comodatario puede con autorización expresa del comodante permitir que un tercero use de la cosa, pero no está facultado para obtener una renta por ese uso, por lo tanto, no está facultado para concertar arrendamientos. Por último el aparcerero, no está facultado para arrendar, por la naturaleza del contrato.

En la tercera categoría referida a los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos, se comprende a los usufructuarios, que independientemente del contrato pueden tener este derecho por la ley, por testamento o por prescripción. En general se permite al usufructuario conceder el uso de la cosa, ceder el aprovechamiento de la misma y celebrar toda clase de contratos, pero con la limitación de los que celebre como usufructuario concluirán al extinguirse el usufructo (Art. 1002 del Código Civil).

Por lo que se refiere al arrendamiento, expresamente dispone el Código Civil en su Artículo 2493, que los arrendamientos concertados por los usufructuarios concluirán con la extinción del usufructo, y si el usu-

fructuario oculta su calidad de tal al arrendatario, será responsable por los daños y perjuicios causados.

Dando lectura al Artículo 2878 del Código en referencia, cabe la posibilidad de que el acreedor prendario este autorizado por el deudor para usar de la cosa empeñada, pudiendo en consecuencia darla en arrendamiento, el cual terminará al extinguirse la prenda por virtud del pago.

Por último los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos, para celebrar arrendamientos, se comprenden los que ejercen la patria potestad, los tutores, los síndicos, albaceas, representantes del ausente y en general los administradores por virtud de la ley. Sin embargo, se imponen ciertas limitaciones, sobre todo tomando en cuenta el término del arrendamiento. Por ejemplo: los que ejercen la patria potestad y los tutores, no pueden dar en arrendamiento bienes inmuebles por más de cinco años. Para los tutores es necesario la autorización judicial y la aprobación del curador para celebrar contratos en esas condiciones. Los albaceas no pueden dar en arrendamiento por más de un año sin el consentimiento de los herederos.

Ahora bien, una vez que se ha estudiado la capacidad para dar en arrendamiento, también existe capacidad para recibir en arrendamiento, ésta por regla general es la requerida para contratar, pero no podrá celebrarlo si existe alguna prohibición legal, por razones de interés público, en cuyo caso el contrato es nulo de pleno derecho. En los Artículos 2404 y 2405 del Código en referencia, establecen que los Magistrados, Jueces y cualesquiera otros empleados públicos, no pueden

tomar en arrendamiento los bienes que sean objeto de litigio en los que intervengan; los funcionarios públicos no pueden tomar en arrendamiento los bienes que están bajo su administración. El tutor no tiene capacidad para tomar en arrendamiento para sí, su mujer, ascendientes, descendientes y hermanos los bienes del incapacitado (Art. 569 del Código Civil).

Otro elemento de validez es la forma, se dijo al puntualizar las características del arrendamiento, que éste por regla general, es un contrato formal, y sólo excepcionalmente un contrato consensual, toda vez que, para su validez no basta el puro y simple consentimiento de las partes, sino que debe satisfacer la formalidad establecida por los Artículos 2406 y 2407 del Código en referencia:

"El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos mensuales", "Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública".

En consecuencia, todos los arrendamientos sobre bienes muebles o inmuebles cuya renta exceda de cien pesos, deberá otorgarse por escrito, el que puede ser un documento privado o instrumento público, y los que recaigan en fincas rústicas cuya renta exceda de cinco mil pesos, deben otorgarse siempre en escritura pública.

La falta de cumplimiento de la formalidad mencionada se sanciona con una nulidad relativa. En consecuencia el acto puede convalidarse, haciendo que el arrendamiento se otorgue en la forma establecida por la ley, por cumplimiento voluntario o por prescripción, como lo establecen los Artículos 1833, 2027 en relación con el 2398 del Código Civil.

Cabe mencionar la inscripción de esta figura jurídica en el Registro Público de la Propiedad. El Artículo 3002 del Código Civil en su fracción III dispone, que se inscribirán en el Registro los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un periodo mayor de seis años y aquellos en que haya anticipos de rentas por más de tres. En consecuencia, el arrendamiento sólo debe inscribirse en el Registro Público en estas dos situaciones:

1. Cuando recayendo sobre bienes muebles o inmuebles, ya sean estos últimos rústicos o urbanos, haya anticipo de rentas por más de tres años; y,
2. Cuando recayendo sobre bienes inmuebles, el término de arrendamiento exceda de seis años.

La falta de inscripción del contrato en las dos situaciones anteriores, no producen la invalidez o ineficacia jurídica del mismo, sino únicamente su inoponibilidad a terceros. Así lo previene el Artículo 3003, al decir: "Los documentos que conforme a esta ley deban registrarse y no se registren, sólo producirán efectos entre quienes los otorguen; pero no podrán producir perjuicios a terceros, el cual si podrá aprovecharlos en cuanto le fueren favorables".

1.3. Naturaleza del Derecho del Arrendatario

En la naturaleza del derecho del arrendatario se presenta un problema, el cual tiene por objeto determinar si el arrendatario tiene un derecho real o personal respecto del bien arrendado. Se abre una inte-

rogatoria, ¿realmente el derecho del arrendatario constituye un derecho de naturaleza mixta con características real y personal, o bien, un derecho personal como tradicionalmente se sostuvo desde el derecho romano, o finalmente como opinan algunos autores, principalmente el citado Troplong, si las facultades jurídicas del arrendatario están organizadas con las características fundamentales del derecho real?

Antes de entrar al análisis de que si el derecho del arrendatario es real o personal, es importante definir que son derechos reales y derechos personales.

Derecho Real: "Facultad correspondiente a una persona sobre una cosa específica y sin sujeto pasivo individualmente determinado contra quien aquélla pueda dirigirse"⁵.

Derecho Personal: "Facultad correspondiente a una persona para exigir a otro sujeto pasivo individualmente determinado el cumplimiento de una obligación de dar, hacer o no hacer"⁶.

Las características semejantes al derecho real que refiere Troplong en su doctrina y que sirven de fundamento para concluir que el derecho del arrendatario es un derecho real son desvirtuadas por la brillante exposición que hace el Maestro Rojina Villegas al llevar a cabo un análisis de dichas características en función del derecho real o personal, análisis éste que me lleva a la convicción de que el derecho del arrendatario es personal y no real como lo afirmó Troplong⁷.

⁵ De Pina Vara, Rafael, *Diccionario de Derecho*, 9ª Edición, Editorial Porrúa, S.A., p. 226.

⁶ De Pina Vara, Rafael, *idem*, p. 223.

⁷ Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano*, Tomo Sexto, Contratos, Vol. II, México 1956, pp. 73-101.

Características

1. En los casos de enajenación el arrendamiento subsiste, por lo que, es oponible el derecho del arrendatario al nuevo adquirente y este se subroga en los derechos del arrendador. El Artículo 2409 del Código Civil establece: "Si durante la vigencia del contrato de arrendamiento, por cualquier motivo se verificare la transmisión de la propiedad del predio arrendado, el arrendamiento subsistirá en los términos del contrato. Respecto al pago de las rentas, el arrendatario tendrá obligación de pagar al nuevo propietario la renta estipulada en el contrato, desde la fecha en que se le notifique judicial o extrajudicialmente ante Notario o ante dos testigos haberse otorgado el correspondiente título de propiedad, aún cuando alegue haber pagado al primer propietario; a no ser que el adelanto de rentas aparezca expresamente estipulado en el mismo contrato de arrendamiento." Este efecto del contrato pone a prueba la regla fundamental de los derechos personales, en el sentido de que estos son siempre relativos y nunca absolutos.

El carácter relativo de los derechos personales significa que sólo son oponibles al deudor, en tanto que la naturaleza absoluta de los reales son oponibles a todo el mundo, existiendo una obligación general de respeto. En el caso del

arrendamiento, el arrendatario opone su derecho al nuevo adquirente.

Esta oponibilidad frente al nuevo adquirente no podría explicarse sino admitiendo, ya sea su carácter real o bien una subrogación legal. Nos inclinamos a la subrogación legal, ya que éste permite afirmar que el derecho del arrendatario es oponible al nuevo dueño, conservando su naturaleza de derecho crédito. Sin embargo esta oponibilidad también nos podría afirmar que el derecho del arrendatario es real, si además demostramos que le otorga la acción persecutoria de la cosa; ya que en los derechos reales existen dos efectos principales: la oponibilidad del derecho y la acción persecutoria de la cosa y en el arrendamiento únicamente existe la oponibilidad del derecho, por lo que se puede concluir que es una oponibilidad referida sólo a un tercero, el adquirente de la cosa.

2. La segunda característica, consiste en la cesión de obligaciones por parte del arrendador sin el consentimiento del arrendatario; por tanto, no sólo el arrendatario opone su derecho al adquirente, sino que también éste, por virtud de la enajenación, se subroga en los derechos y obligaciones del arrendador y opone, por consiguiente, su derecho para exigir el pago de la renta, y el cumplimiento de todas las demás obligaciones que el contrato impone al arrendatario.

La regla que consagra el Código Civil, en cuanto a la aceptación de la cesión de obligaciones, impone al cedente, deudor en la relación jurídica, la obligación de obtener el consentimiento expreso o tácito de su acreedor; siendo lógico esto ya que no puede sustituirse el deudor sin obtener la conformidad del acreedor.

Por otro lado el Código Civil impone al arrendador un conjunto de obligaciones no sólo de carácter negativo sino también positivo, estimables en dinero por tanto, patrimoniales, que en principio no podrían ser cedidas si el arrendatario no diese su conformidad. Sin embargo basta con la voluntad del arrendador para enajenar, sin consultar al arrendatario, para que se sustituya el adquirente como nuevo deudor, en esas obligaciones.

En este caso, ¿sí se acepta la tesis de la subrogación legal?, nos permitirá colocarnos en la hipótesis de que el arrendamiento crea un derecho personal y, además que como consecuencia de serlo, la subrogación legal es una forma propia de estos derechos, para la transferencia no sólo de los créditos, sino también de las deudas.

3. La tercera característica consiste en la inscripción del arrendamiento en el Registro Público de la Propiedad cuando excede de cierto plazo, siendo ésta una característica de los derechos reales, según razón invocada por Troplong. En este

aspecto, el Registro Público es una Institución que no sólo se ha creado para los derechos reales, ya que, entre otros actos se inscriben las sentencias, los testamentos, los cambios en la posesión; por tanto, no se hace excepción para el arrendamiento, ni es el único acto o derecho que sin tener características de real, es objeto de inscripción en el Registro Público; por lo que no tiene razón de ser la tesis comentada por Troplong.

4. La última característica, consiste en la competencia de arrendamiento; según dicen, la regla general de los derechos reales si finca tomando en cuenta la ubicación de la cosa. En los derechos personales, por el domicilio del deudor. Sin embargo cabe observar que la competencia no se funda en la naturaleza real o personal de la acción, sino en razones de economía procesal y de utilidad práctica, para que el juez pueda conocer de los litigios que por su naturaleza caigan en su competencia territorial, sobre todo tomando en cuenta la ubicación de la cosa para los inmuebles y el domicilio del deudor para los muebles, independientemente de que la acción sea real o personal. Por esto las acciones reales prendarias se entablan ante el juez del domicilio del deudor y no ante el juez de la ubicación de la cosa. No es propio de las acciones reales el fijar la competencia por la ubicación de la cosa, ni es exclusivo de las acciones personales determinarla por el domicilio del deudor, ya que existen casos de acciones

reales sobre muebles que atienden al domicilio del deudor, y a su vez, acciones personales sobre inmuebles que toman en cuenta la ubicación de la cosa. El criterio, por tanto, es absolutamente ajeno a la naturaleza real o personal del derecho.

En atención a lo que he expuesto en el presente capítulo respecto a la naturaleza jurídica del derecho del arrendatario y tomando en cuenta las diversas doctrinas que en forma sintetizada he referido, concluyo, acogiéndome a los razonamientos doctrinales y jurídicos que expone el Maestro Licenciado Rafael Rojina Villegas, que el derecho del arrendatario es un derecho personal y no real.

1.4 Obligaciones del Arrendador

Nos ocuparemos únicamente de aquellas obligaciones que son generalmente enunciadas por los tratadistas y que se encuentran consagradas por nuestro Código Civil. Dichas obligaciones son las siguientes:

a) Transmitir el uso o goce temporal de una cosa

Esta es la obligación fundamental del arrendador y en función a ella se define el contrato de arrendamiento y además se derivan las demás obligaciones que con posterioridad veremos. Se trata de una obligación de dar.

Un elemento esencial de esta primera obligación es la concesión temporal del uso o goce; ya que el arrendamiento se ha caracterizado como un contrato temporal y si existiendo una enajenación perpetua del uso o goce, habría dominio del bien, porque la concesión indicada, por

naturaleza debe ser temporal; al decirse que se concede el uso o goce, se supone que llegará un momento en que se restituya la cosa. Si ese momento no llegare, propiamente no se transfiere el uso o goce sino el dominio mismo del bien.

En el año de 1856, en nuestra legislación, aparece como una reacción política y económica para los bienes llamados de mano muerta y sobre todo para atacar los bienes de la Iglesia y aquellos contratos simulados de arrendamiento que se hacían en favor de ella o de sus ministros, se dispuso que aún cuando el arrendamiento se otorgará a perpetuidad, no podría pasar en perjuicio del arrendador, de tres años, al finalizar este plazo el arrendador tenía acción para exigir la terminación del contrato. Esta reacción política fué extremosa, ya que el plazo dado era demasiado breve para motivar la terminación de un arrendamiento.

En los Códigos de 1870 y 1884 no se habló de una limitación temporal en cuanto a fijar un cierto número de años, pero sí establecían que la cesión del uso o goce debería ser temporal. En el Código actual en su Artículo 2398 reglamenta esta temporalidad en el contrato de arrendamiento:

"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".

Se observa que no se habla nada respecto al término de la duración del contrato para las fincas destinadas a la agricultura, o rústicas; en este caso, puede sostenerse el criterio del anterior, de que basta que el

contrato sea temporal, fijando un número determinado de años, para que el contrato sea válido, sin que deba limitarse al plazo máximo de veinte años que se impone para fincas destinadas a la industria.

b) Entregar la cosa arrendada

Esta obligación se encuentra consagrada en los Artículos 2412, fracción I y 2413 del Código Civil vigente, estableciendo:

Art. 2412. "El arrendador esta obligado, aunque no haya pacto expreso:

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada, con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinado".

Debe entenderse que este precepto es aplicable a toda clase de cosas, aún cuando sean bienes muebles e inmuebles, ya que únicamente hace referencia a las fincas arrendadas. En cuanto al tiempo convenido para la entrega de la cosa arrendada, establece el Artículo 2413 lo siguiente:

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

Esta obligación se rige por las normas generales para las obligaciones de dar en cuanto a su cumplimiento; sin embargo nuestra legislación, establece en cuanto a lo que se refiere al precepto inmediato an-

terior, en tanto que para las demás de dar debe haber interpelación seguida de treinta días, para que se hagan exigibles.

c) Reparar la cosa arrendada

Si el arrendamiento impone al arrendador la obligación de conceder el uso o goce de la cosa arrendada, siendo un contrato de tracto sucesivo, en virtud del cual las prestaciones de las partes se realizan en una serie de actos, se comprende que una consecuencia de la obligación de conceder ese uso o goce de la cosa, es mantener y conservar ésta en estado conveniente para que preste el servicio para el cual se contrató.

Nuestro Código Civil vigente reglamenta esta obligación en sus Artículos 2412 fracción II, 2415 a 2417 y 2444 que son suficientemente explícitos:

Art. 2412. "El arrendador esta obligado, aunque no haya pacto expreso:

...

II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;"

Art. 2415. "El arrendatario esta obligado a poner en conocimiento del arrendador a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause."

Art. 2416. "Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que este destinada la cosa, quedará a elec-

ción 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".

Art. 2417. "El juez según las circunstancias del caso, decidirá sobre el caso de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario por falta de oportunidad en las reparaciones".

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

En consecuencia, son a cargo del arrendador las reparaciones que se requieran para la conservación de la cosa siempre que correspondan a deterioros graves o extraordinarios; a cargo del arrendatario, las que se efectúen por deterioros leves. En estos casos corresponde al juez, teniendo en cuenta la naturaleza de las cosas, las costumbres del lugar y otras circunstancias contingentes, determinar si un deterioro tiene la naturaleza de grave o leve.

d) Garantizar el uso pacífico de la cosa arrendada

Esta obligación consiste en garantizar el goce pacífico de la cosa arrendada, contra actos jurídicos de tercero. No se refiere a los actos materiales de tercero, es decir a los ataques de hecho que un tercero llevara a cabo.

El arrendatario esta obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, sin privar al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, de la cosa dada en arrendamiento. La responsabilidad del arrendador por la perturbación en el goce pacífico de la cosa, sólo existe cuando los terceros, fundándose en un derecho adquirido, perturban al arrendatario. Por ejemplo, en el caso de un usufructo constituido con anterioridad al arrendamiento; el usufructuario, dado su derecho real oponible a tercero, podrá perseguir la cosa desposeyendo al arrendatario.

Esta obligación la regulan los Artículos 2412, fracción IV, 2418 y 2419 del Código Civil vigente:

Art. 2412. "El arrendador esta obligado aunque no haya pacto expreso:

...

IV. A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato;"

Art. 2418. "Lo dispuesto en la fracción IV del artículo 2412 no comprende las vías de hecho de terceros que no aleguen derechos sobre la cosa arrendada que impidan su uso o goce. El arrendatario en esos casos, sólo tiene acción contra los autores de los hechos, y aunque fueren insolventes no tendra acción contra el arrendador. Tampoco comprende los abusos de fuerza".

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

e) Garantizar una posesión útil de la cosa arrendada

Esta obligación se refiere que el arrendador responderá de los daños y perjuicios que se le causen al arrendatario por los vicios o los defectos ocultos de la cosa. Dada la naturaleza de este contrato, la renta supone necesariamente el goce de una cosa útil, por lo que, si la cosa es inútil o padece de vicios o defectos ocultos dejaría de existir una interdependencia y solidaridad en las obligaciones recíprocas. Además no importa que el arrendador desconozca los vicios o que los mismos se deban a causas ajenas a su voluntad, éste deberá responder por aquellos.

Para que tenga lugar la responsabilidad del arrendador de los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada, se requiere:

1. Que estos impidan el uso o goce o a la vez el uso y goce de la misma cosa, por lo tanto, no habra lugar a la responsabilidad cuando los vicios o defectos de la cosa, únicamente disminuyan el placer, la comodidad o la satisfacción que pueda proporcionar.

2. Que los vicios o los defectos ocultos de la cosa sean anteriores al contrato de arrendamiento o que, produciéndose durante el curso de éste, no se registren por culpa del arrendatario.

3. Que los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada sean desconocidos por el arrendatario, ya que de lo contrario, se presumirá que en esas condiciones aceptó recibir la cosa.

Se trata de un caso de responsabilidad objetiva ya que no se requiere para que exista la responsabilidad del arrendador, que tenga conocimiento de los vicios o defectos ocultos de la cosa; aún desconociendo su existencia incurrirá en responsabilidad.

En el Código Civil vigente encontramos esta obligación regulada por los preceptos 2412, fracción V y 2421:

Art. 2412. "El arrendador esta obligado, aunque no haya pacto expreso:

...

V. A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento."

Art. 2421. "El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión

del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada".

*f) No alterar la forma de la cosa arrendada,
ni estorbar el uso de la misma*

Esta es una obligación de no checar el contenido patrimonial, de carácter concreto, que impidan al arrendador alterar la forma o substancia de la cosa arrendada e impedir o estorbar el uso que debe concederse al arrendatario respecto de la misma; es decir la cosa debe de ser gozada en el estado que tuvo al celebrarse el contrato, y por consiguiente, el arrendador está impedido para alterar su forma o substancia.

Esta obligación tiene una excepción la cual es forzosa, ya que se trata de las reparaciones que el arrendador deba hacer en la casa, de lo contrario, no podría cumplir con las obligaciones de mantener el bien en condiciones de prestar el uso convenido o conforme a su naturaleza.

Los Artículos 2412, fracción III y 2414 del Código Civil establecen al respecto:

Art. 2412. "El arrendador esta obligado, aunque no haya pacto expreso:

...

III. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables".

Art. 2414. "El arrendador no puede durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada, ni intervenir en el uso legítimo de ella, salvo el caso designado en la fracción III, del Artículo 2412."

g) Pagar las mejoras hechas por el arrendatario y devolverle el saldo que hubiere a su favor al terminar el contrato

Estas obligaciones se encuentran consagradas en los Artículos 2422, 2423 y 2424 del Código en referencia, los cuales son lo suficientemente explícitos:

Art. 2422. "Si al terminar el arrendamiento hubiere algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador deberá devolverlo inmediatamente, a no ser que tenga algún derecho que ejercitar contra aquél; en este caso depositará judicialmente el saldo referido."

Art. 2423. "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 pagarlas;

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

III. Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado, si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede com-

pensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, da el arrendador por concluido el arrendamiento."

Art. 2424. "Las mejoras a que se refieren las fracciones II y III del artículo anterior, deberán ser pagadas por el arrendador, no obstante que en el contrato se hubiese estipulado que las mejoras quedasen a beneficio de la cosa arrendada."

Se abre una interrogatoria respecto del precepto anterior; ¿qué fuerza puede tener el contrato, si la propia ley establece, que no obstante lo estipulado en el contrato respecto a las mejoras llevadas a cabo por el arrendatario, quedarán a beneficio de la cosa arrendada, deberán ser pagadas por el arrendador cuando aquellas se encuentren en los casos de las fracciones II y III del Artículo 2423? La respuesta es sencilla, porque nuestra legislación en este caso, pretende dar una equidad entre las partes, en virtud de que si una de las obligaciones fundamentales del contrato es otorgar el uso o goce de la cosa o a su vez el uso y goce de la cosa, y ésta no se dá en su totalidad el arrendador es responsable y deberá pagar los daños y perjuicios que ocasione por su incumplimiento.

Se hará mención de otras dos obligaciones que aunque no se encuentren consagradas en el Capítulo II "De los Derechos y Obligaciones del Arrendador" del Código Civil vigente, se consideran obligaciones que corren a cargo del arrendador, las que se encuentran establecidas en el Código de referencia. Una de ellas se refiere a que el arrendador responderá de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en el caso de que el arrendador sufra evicción; ésta se da cuando el adquirente de una

cosa es privado de todo o parte de ella por sentencia que cause ejecutoria, en razón de un derecho de tercero anterior a la adquisición; en el caso del arrendamiento al obtener un tercero la restitución de la cosa arrendada, se priva al arrendatario del uso de la misma. En esta situación, independientemente de que el arrendador haya conocido un mejor derecho de tercero o que ignorase ese derecho éste deberá indemnizar al arrendatario de los daños y perjuicios causados por haber sido privado de la cosa antes del término de expiración del contrato.

En el capítulo relativo a la terminación del arrendamiento en su Artículo 2483 dispone que el mismo puede terminar por evicción de la cosa arrendada, es decir se habla de una terminación anticipada y la posibilidad de que se cause daños y perjuicios serios al arrendatario.

Esta obligación se encuentra regulada por los Artículos 2431 y 2434 del Código de referencia, en los siguientes términos:

Art. 2431. "Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada no causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato".

Art. 2434. "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".

La otra obligación a que se hace mención, es regulada en el Artículo 2447 del Código en referencia:

Art. 2447. "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 derechos si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado 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 en los Artículos 2304 y 2305".

Aplicando en lo conducente lo dispuesto en los Artículos 2304 y 2305, se tiene que el arrendatario goza del derecho de preferencia para que se le arriende nuevamente la finca, si reúne los requisitos que precisa el Artículo 2447 y asimismo gozará del derecho del tanto para el caso de que el arrendador quiera vender la finca; derechos éstos que deberá ejercer dicho arrendatario dentro del plazo que refiere el Artículo 2304 (diez días), plazo que empezará a correr después de que el arrendador le hubiere hecho saber la oferta que tenga por ella, bajo pena de perder su derecho, si en ese tiempo no lo ejerce. El arrendatario está obligado a pagar el precio que el arrendador pida, y si no lo pudiere satisfacer, quedará sin efecto el derecho del tanto que se le otorga conforme a lo establecido en el Artículo 2447. Por su parte el arrendador debe hacer saber de una manera fehaciente al que goza del derecho del tanto o de preferencia, lo que pide por la casa o la renta que desea, y si ésta se vendiere o se arrendara sin dar ese aviso, la venta o el arrendamiento es válido, pero el arrendador responderá de los daños y perjuicios causados.

1.5 Obligaciones del Arrendatario

Dentro de este punto hablaremos de las obligaciones del arrendatario, las cuales se encuentran en el Capítulo III, de los derechos y obligaciones del arrendatario, del Código Civil vigente, que son:

1. Pagar la renta

Esta obligación esta consagrada en el Artículo 2425 del Código en referencia en su fracción I:

Art. 2425. "El arrendatario está obligado:

I. A satisfacer la renta en la forma y tiempo convenidos;"

En primera instancia veremos en que consiste la renta en el arrendamiento. Esta es el precio que debe pagarse por el uso o goce o uso y goce de la cosa arrendada, la cual deberá ser cierto y no necesariamente debe consistir en dinero, sino también el pago puede ser en frutos, los que deberán ser ciertos, es decir, determinados.

Al referirnos que el precio debe de ser cierto y determinado, hablamos que este en primer lugar sea verdadero, es decir, serio, real, efectivo, no irrisorio, simulado o ficticio. En segundo lugar el precio es determinado, esto es, que las partes deberán expresar determinadamente el precio, ya sea en dinero o en otra cosa equivalente; las cosas equivalentes que constituyan la renta deben ser previamente determinadas.

Además la renta debe de ser justa, esto es, debe de ser proporcionada, equivalente al valor de la cosa que se esta arrendando. La Ley

concede al arrendatario el derecho de aplicar el Artículo 17 del Código en referencia, en caso de que haya desproporción en el valor de las prestaciones; así pues, tiene derecho a elegir entre pedir la nulidad del contrato o reducción equitativa de su obligación más el pago de los correspondientes daños y perjuicios. Sin embargo el arrendatario podrá hacer valer este derecho únicamente dentro del primer año, ya que de no hacerlo perderá ese derecho.

En cuanto al cumplimiento de esta obligación el Código Civil en referencia dispone en su Artículo 2427 que la renta será pagada en el lugar convenido y a falta de este, en la casa, habitación o despacho del arrendatario. Por otro lado el Código establece en particular, que para el arrendamiento de fincas urbanas la renta deberá pagarse en los plazos convenidos, y a falta de éste, por meses vencidos (Art. 2448 E). Para fincas rústicas, la renta se pagará en los plazos convenidos y a falta de convenio por semestres vencidos (Art. 2454); y para el arrendamiento de bienes muebles, en caso de que el contrato se haya celebrado por un término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo, salvo convenio en contrario (Art. 2462); si se devuelve la cosa antes del tiempo convenido, cuando se ajuste por un sólo precio, estará obligado a pagarlo íntegro, pero si se ajusta por periodos de tiempo, únicamente estará obligado a pagar los periodos corridos hasta la entrega (Art. 2463). En caso de que el arrendamiento sea por tiempo fijo y los periodos sólo se pusieron como plazos para el pago, el arrendatario estará obligado a pagar la totalidad del precio (Art. 2464). El Artículo 2427 establece que la renta deberá pagarse, salvo pacto en contrario, en el domicilio del arrendatario; esta disposición es una apli-

cación al caso de la regla general contenida en el Artículo 2082. "Por regla general el pago debe hacerse en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa, o que de lo contrario se desprenda de las circunstancias de la naturaleza de la obligación o de la ley. Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos".

El arrendatario no puede hacer pagos parciales y deberá entregar exactamente el precio convenido, ya sea en dinero, o la cosa equivalente determinada.

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

Respecto a esta obligación, la ley presume que la cosa se entregó en buen estado salvo prueba en contrario cuando no se hace una expresa descripción de las cosas que la componen. El Código Civil la consagra en su Artículo 2425, fracción II:

Art. 2425. "El arrendatario esta obligado:

...

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

Es una obligación compleja que involucra tanto obligaciones de hacer como obligaciones de no hacer⁸.

⁸ Sánchez Medal, Ramón, *De los Contratos Civiles*, Editorial Porrúa, S.A., 3ª Edición, México 1976, p. 218.

Como obligaciones de hacer a cargo del arrendatario cabe mencionar la obligación de efectuar las reparaciones menores o locativas, que son aquellas reparaciones que conforme a los usos y costumbres del lugar hacen los inquilinos. Estas se imponen por varias razones: porque regularmente se trata de deterioros de escasa importancia causadas por las personas que habitan la finca; por evitar pequeños litigios por la mínima importancia de tales reparaciones y porque induce al arrendatario a ser discreto y cuidadoso en el uso de la cosa arrendada. Sin embargo, cuando se trata de reparaciones importante o cuando, éstas sean pequeñas que provengan de caso fortuito, o bien cuando el arrendador se haya obligado expresamente a realizar estas pequeñas reparaciones, el arrendatario no está obligado a llevarlas a cabo.

Este tipo de obligaciones consisten en reparar los daños y perjuicios que se hubieren causado por el mismo arrendatario o sus familiares, dependientes o invitados en la cosa arrendada, ya que debe devolver ésta al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

En cuanto a las obligaciones de no hacer pesan sobre el inquilino se incluye la de no abandonar la cosa arrendada, para evitar daños a ésta. Sin embargo es importante mencionar que esta obligación entra en la consagrada en el Artículo 2425, fracción III del Código Civil referido, que más adelante se hablará de ella.

Otra obligación de este tipo es la de no realizar obras nocivas o prohibidas en la cosa arrendada y concretamente la obligación de no

variar la forma de la misma cosa arrendada, sin que esto implique que haga mejoras útiles en la cosa.

3. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella

Esta obligación esta establecida en el Artículo 2425 del Código Civil en su fracción III, que a continuación se transcribe:

Art. 2425. "El arrendatario esta obligado:

...

III. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza y destino de ella".

Consiste en usar de la cosa rentada precisamente para el destino convenido o, en su defecto, para el que sea conforme a la naturaleza de la misma cosa. El uso de la cosa no debe de ser irrestricto y al libre arbitrio del arrendatario, sino al destino convenido de acuerdo con la naturaleza de la cosa.

El cambio de destino convenido o el cambio de destino en discordancia con la naturaleza de la cosa arrendada es causa suficiente para exigir el arrendador al arrendatario la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios.

El uso de la cosa arrendada debe hacerlo personalmente el arrendatario o sus familiares, dependientes económicamente de él, empleado o personas allegadas a él, a condición de que no encubra un sub-

arriendo o una cesión de arrendamiento, aunque sea a título gratuito, porque el arrendatario le está prohibido subarrendar o traspasar, si no es con la conformidad del arrendador. Se habla de las figuras jurídicas del subarrendamiento y cesión de derechos, las cuales veremos más adelante.

Leopoldo Aguilar Carbajal al respecto menciona que el uso de la cosa, en el contrato, es de suma importancia, ya que si el arrendatario la destinará otro diverso, incurriría en un motivo de rescisión⁹.

El fin primordial es conservar la cosa, tanto ejecutando actos que implican una custodia, como absteniéndose de ejecutar aquellas que necesariamente alteran su forma, substancia o implican un daño.

4. Responder en los casos de incendio

Otra obligación que establece nuestro Código en referencia es precisamente la de responder en los casos de incendio. Esta responsabilidad del inquilino se estableció desde el Código Civil de 1870, de acuerdo con las razones siguientes:

"Siendo el arrendatario el inmediatamente perjudicado, más eficaz debe ser la vigilancia con que debe cuidar de la cosa, y tanto, por este motivo como por ser quien la ocupa, debe sufrir las consecuencias de su descuido, que no puede imputarse al arrendador, quien tal vez se halla a gran distancia de ella y no está obligado a cuidarla ni tiene siquiera derecho de intervenir en el uso sino en determinados casos" (Exposición de Motivos). Cabe asimismo invocar el principio de que la pérdida de la cosa

⁹ Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos Civiles*, Editorial Porrúa, S.A., 2ª Edición, México 1977, p. 157.

en poder del deudor, en el caso, el inquilino, se presume por culpa suya, salvo prueba en contrario (Arts. 2018, 2442, 2443 y 2468). (S. J. de la F., jurisprudencia N° 93 de la Tercera Sala hasta 1975).

El fundamento de esta responsabilidad es, pues, una presunción *juris tantum* de culpa o descuido de parte del inquilino, presunción que admite prueba en contrario, es decir, una prueba tasada, o sea circunscrita a cualquiera de los hechos siguientes:

a) Que el incendio se debió a caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción de la cosa arrendada (Art. 2435 del Código Civil).

b) Que el incendio se comunicó de otra parte, a pesar de las precauciones tomadas por el inquilino para evitar que el fuego se propagara (Art. 2436 del mismo ordenamiento).

Además cuando son varios los inquilinos la prueba en contrario se admite también para acreditar uno de ellos que el incendio no pudo producirse en la localidad ocupada por él, o que el incendio comenzó en la localidad ocupada por otro de dichos inquilinos (Arts. 2437 y 2438 de nuestra Ley Sustantiva). En este mismo supuesto, la responsabilidad presunta, salvo las mencionadas pruebas en contrario, se reparte entre todos los inquilinos en proporción a la renta que paguen y si el arrendador ocupa una parte de la finca reportará él la porción que corresponda a esa parte conforme a la renta que estimen los peritos (Art. 2437 del Código Civil).

5. Restituir la cosa arrendada al terminar el contrato

Para determinar en esta obligación "como recibió" el arrendatario la cosa, por tanto "cómo debe devolverla" al arrendador, hay que atender a un doble criterio: si al recibir el arrendatario la cosa, se hizo una descripción expresa de sus partes, la restitución ha de hacerse "tal como la recibió salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable" (Art. 2442 del Código Civil); pero si el arrendatario "admite la cosa arrendada" sin dicha descripción, la Ley presume "que la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario" (Art. 2443 del Código Civil).

Para impedir que el arrendatario burle impunemente esta obligación, suele en la práctica insertarse en el contrato de arrendamiento una pena convencional periódica que el propio arrendatario ha de pagar en caso de mora en el incumplimiento de esta obligación.

Cuando la devolución de la cosa se hace por el arrendatario antes del vencimiento del plazo, continúa obligado a seguir pagando la renta hasta el vencimiento de tal plazo, a menos de que haya convenio en contrario.

Como en todo contrato de tracto sucesivo, su forma de extinción está expresamente regulada por la Ley, y comprende no sólo los casos de extinción normal, sino también los que se consagran en el Capítulo IX del Código en referencia llamado "Del Modo de Terminar el Arrendamiento".

Ahora bien, al inicio de la presente tesis, se hizo mención del Decreto de Prórroga, es menéster referirnos a él, del cual habla Leopoldo Aguilar Carbajal¹⁰.

La historia de esta legislación es larga y laboriosa. En efecto empieza con el estado de guerra de la República, y como consecuencia, el fenómeno mundial de escases y elevación del precio de la vida, incluyendo la casa habitación, trayendo como resultado un desajuste en los presupuestos familiares de las personas de escasos recursos. Ante esta situación se promulgaron una serie de Decretos hasta llegar al actual que es el Decreto de 24 de diciembre de 1948; a continuación se hará un breve resumen de éstos.

El Decreto de 10 de julio de 1942, en su parte considerativa, expresa que existe la necesidad de limitar el lucro excesivo, y como mayor razón si se tiene en cuenta que había disminuido el impuesto predial.

A pesar del Decreto, se acudió a eludir la situación que se presentaba, ya que al expirar los contratos de arrendamiento o al darlos por terminados los de tiempo indeterminado, se elevan los alquileres, entonces se promulgó el Decreto de 24 de septiembre de 1943, el cual establecía prórroga, de los arrendamientos en vigor, únicamente respecto de casa habitación, ya sean celebrados por tiempo fijo o por tiempo indeterminado.

El Decreto de 25 de febrero de 1944 adicionó al anterior con lo relativo a edificios para escuelas en el Distrito Federal.

10 Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos Cíviles*, 2ª Edición, Editorial Porrúa, S.A.; México 1977, pp. 163-167.

Para evitar el alza de los precios causados por la elevación de las rentas de los locales comerciales, que no se incluía en los Decretos anteriores, se promulgó el de 5 de enero de 1945.

Al llegar el término de la guerra, quedaba sin vigencia la anterior legislación; por lo tanto, un Decreto del Ejecutivo de 13 de agosto de 1945 prorróga su validez, por treinta días más.

El 28 de septiembre de 1945, un Decreto del Congreso de la Unión levanta la suspensión de garantías decretada el 1 de junio de 1942; pero en su Artículo 7, prorróga la vigencia de las disposiciones relativas al arrendamiento, debe ser 10 de julio de 1942 y 19 de octubre del mismo año, hasta que una ley posterior los derogara.

El Decreto de 21 de enero de 1946, en vista de los errores del anterior, respecto de las fechas, aclara que los Decretos que subsisten son: el de 10 de julio de 1942, 24 de septiembre de 1943 y 5 de enero de 1945.

Una vez que alcanzó la cúspide la reglamentación del arrendamiento, nuevas disposiciones procuraron dar mayor precisión técnicas a sus disposiciones; a este grupo corresponde el Decreto del Congreso de la Unión, de 11 de febrero de 1946. Debe hacerse notar que excluyó de sus disposiciones a los locales destinados a comercio.

Como dato interesante, que demuestra el deseo de que sea transitoria la reglamentación, este último decreto le da un plazo máximo de vigencia de dos años pudiendo anticiparse por el Ejecutivo su derogación.

Decreto de 30 de diciembre de 1947, éste prohíbe el aumento y congela las rentas y prorróga los contratos por un año.

Decreto de 24 de diciembre de 1948, el cual a la fecha continúa vigente y que a continuación se transcribe:

Decreto de 24 de diciembre de 1948, publicado en el Diario Oficial de la Federación de 30 del mismo mes y año, que prorróga por Ministerio de la Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo que el mismo especifica, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan.

Artículo 1º: Se prorrógan por Ministerio de la Ley, sin alteración de ninguna de sus cláusulas, salvo lo que dispone el artículo siguiente, los contratos de arrendamiento de las casas o locales que en seguida se mencionan:

- a) Los destinados exclusivamente a habitación que ocupe el inquilino y los miembros de su familia que vivan con él.
- b) Los ocupados por trabajadores a domicilio.
- c) Los ocupados por talleres, y
- d) Los destinados a comercios o industrias.

Artículo 2º: No quedan comprendidos en la prorróga que establece el artículo anterior, los contratos que se refieran:

I. A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente Decreto, sean mayores de trescientos pesos.

I. A casas destinadas para habitación, cuando las rentas en vigor, en la fecha del presente Decreto, sean mayores de trescientos pesos.

II. A las casas o locales que el arrendador que necesite habitar y ocupar para establecer en ellos una industria o comercio de su propiedad, previa justificación ante los tribunales, de este requisito.

Artículo 3°: Las rentas establecidas en los contratos de arrendamiento que se prorroguen por la presente ley, y que no hayan sido aumentadas desde el 24 de julio de 1942, podrán serlo en los siguientes términos:

- a) De más de cien a doscientos pesos, hasta un 10%.
- b) De más de doscientos a trescientos pesos, hasta un 15%.

Las rentas que no excedan de cien pesos no podrán ser aumentadas.

Los aumentos que establece este artículo no rigen para locales destinados a comercios o industrias, cuyas rentas quedan congeladas.

Artículo 4°: La prórroga a que se refieren los artículos anteriores, no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión del contrato y la desocupación del predio en los casos previstos por el artículo séptimo de esta ley.

Artículo 5°: Los casos previstos en el inciso 2° del Artículo 2° los arrendatarios tendrán derecho a una compensación por la desocupación del local arrendado, que consistiría:

a) En el importe del alquiler de tres meses, cuando el arrendamiento sea de un local destinado a habitación.

b) En la cantidad que fijen los tribunales competentes, tratándose de locales destinados a comercios o industrias, tomando en consideración los siguientes elementos:

Los guantes que hubiera pagado el arrendatario, el crédito mercantil de que éste goce, la dificultad de encontrar nuevo local y las indemnizaciones que en su caso tenga que pagar a los trabajadores a su servicio, conforme a la resolución que dicten las autoridades de trabajo.

Artículo 6º: Cuando el arrendador haga uso del derecho que le concede el inciso 2º del Artículo 2º deberá hacerlo saber al arrendatario de una manera fehaciente, con tres meses de anticipación, si se trata de casa habitación, y con seis meses, si se trata de establecimiento mercantil o industrial.

El arrendatario no estará obligado a desocupar el local arrendado, en los plazos fijados en el párrafo anterior, mientras el arrendador no garantice suficientemente el pago de la compensación a la que se refiere el Artículo 5º.

Artículo 7º: Procede la rescisión del contrato de arrendamiento, en los siguientes casos:

I. Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser de que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

II. Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario.

III. Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin expresa conformidad del arrendador.

IV. Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario el local arrendado a usos distintos de los convenidos en el contrato.

V. Porque el arrendatario o el subarrendatario lleven a cabo, sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteran substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble.

VI. Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de uso normal.

VII. Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten, con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos.

VIII. Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial a juicio de peritos.

IX. Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

Artículo 8º: La rescisión del contrato por las causas previstas en el artículo anterior, no da derecho al inquilino al pago de indemnización alguna.

Artículo 9º: Serán nulos de pleno derecho los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento, con contravención de las disposiciones de esta ley. Por lo tanto, no producirán efecto jurídico los documentos de créditos suscritos por los inquilinos, con el objeto de pagar rentas mayores que las autorizadas en esta ley.

TRANSITORIOS

Artículo 1º: La presente ley empezará a regir desde el primero de enero de 1949.

Artículo 2º: Queda derogado el Decreto de 31 de diciembre de 1947, publicado en el "Diario Oficial" del 31 del mismo mes y año, que congeló las rentas de las casas o locales destinados a habitación.

Artículo 3º: Se derogan los artículos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles que se opongan a las disposiciones de la presente ley.

Artículo 4º: Los juicios y procedimientos judiciales en tramitación que tengan por objeto la terminación del contrato de arrendamiento por haber concluido el plazo estimado, y que estén comprendidos en el Artículo 1º de esta Ley, se sobreseerán, sea cual fuera el estado en que se encuentre.

Artículo 5º: Los procedimientos judiciales o administrativos, pendientes de resolución ante las autoridades correspondientes, los interesados podrán hacer valer los beneficios que les concede la presente ley.

Artículo 6º: Derogación de la fracción I del artículo 2489 del Código Civil por el Decreto de 24 de diciembre de 1948.

A continuación se hará un breve planteamiento de las figuras jurídicas de subarrendamiento y cesión de derechos.

SUBARRENDAMIENTO

Tiene lugar cuando el arrendatario, a su vez arrienda el mismo bien que recibe en arrendamiento, a un tercero, como consecuencia existen dos arrendamientos sobre la misma cosa.

Para que el arrendatario pueda subarrendar necesita tener una legitimación especial, es decir necesita autorización general o especial, del arrendador.

Mediante la autorización general, el arrendatario puede válidamente celebrar el contrato, sin que se exija el primero, habiendo dos contratos respecto a la misma cosa, con relaciones jurídicas y personas diferentes. El primer inquilino sigue respondiendo al arrendador de sus obligaciones. El segundo arrendamiento será válido, ya que el primer arrendador podría pedir la rescisión del contrato de arrendamiento y del subarrendamiento. La falta de autorización general produciría dos clases de efectos:

a) Que el arrendador podría pedir la rescisión de ambos contratos y,

b) Que el mismo arrendador puede exigir solidariamente, al primer arrendatario y al subarrendatario, el pago de los daños y perjuicios (Art. 2481 del Código Civil).

Si el subarrendamiento se hiciera mediante autorización especial del arrendador, la que puede otorgarse al momento de la celebración del contrato o posteriormente, el primer arrendamiento se extinguiría y sólo subsistiría el subarrendamiento, que en realidad se convierte en arrendamiento y el primer inquilino queda liberado y desligado de las obligaciones que tenía.

CESION DE DERECHOS

El Código regula el sistema general de cesión de derechos y deudas, aclarando que la cesión de derechos del arrendatario, sólo opera válidamente con autorización expresa del arrendador.

En cuanto a las consecuencias jurídicas, en la cesión hay un simple cambio de sujeto en la relación jurídica y, por tanto, queda desligado el arrendatario a diferencia de lo que sucede en el subarrendamiento, el cual subsiste cuando hay autorización general, es decir, el contrato primitivo de arrendamiento y el de subarrendamiento, como independencia absoluta, o puede desligarse al arrendatario, como ocurre en toda cesión, en los casos de autorización expresa.

1.6 Terminación de Arrendamiento

Dentro de este tema veremos las diversas causas que dan término al contrato de arrendamiento, las que se encuentran consagradas en el Artículo 2483 del Código Civil.

Art. 2483: "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 fuera arrendada;

II. Por convenio expreso.

III. Por nulidad.

IV. Por rescisión.

V. Por confusión.

VI. Por pérdida o por 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 arrendamiento".

En cuanto a la primera causa establecida por el Artículo 2483 del Código en referencia, se prevé la terminación normal del contrato de arrendamiento por haber vencido el plazo fijado en éste; o por la ley o estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada, en cuyos casos deberá procederse en los términos del Artículo 2478 del Código Civil o se

concluirá a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dada en forma indubitable con dos meses de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico. Existe criterio jurisprudencial al respecto a los contratos por tiempo determinado, en el sentido de que al vencerse el término del contrato el arrendador no reclama expresamente la devolución de la finca arrendada, dentro de los diez días siguientes al vencimiento, opera la *Tácita Reconducción*, que equivale a que el arrendamiento continuará por tiempo indeterminado si el predio es urbano, y en caso, de predio rústico se entenderá renovado el contrato por un año (Arts. 2487 y 2486 del Código Civil). La segunda causa se refiere, a que las partes por mutuo acuerdo dan por terminado el contrato, sin que éste halla llegado a su plazo fijado por ambos. La tercera habla de la nulidad, que es cuando el contrato no reúne los requisitos de validez que señala el Artículo 1795 del Código Civil: capacidad, ausencia de vicios de la voluntad, licitud en el objeto y forma. Por lo que se refiere a la cuarta causa se verá en un capítulo aparte. La quinta causa, existe cuando las calidades de arrendador y de arrendatario se reúnen en una misma persona. La causa sexta se refiere cuando la cosa arrendada se pierde o se destruye por un caso fortuito o fuerza mayor, por ejemplo: cuando ésta es arrastrada totalmente por un huracán. La séptima nos habla de la facultad que tiene el Estado para expropiar los bienes por causa de utilidad pública, en este caso tanto arrendador como arrendatario serán indemnizados. Por último, se habla de la evicción que es cuando el arrendatario resulta privado de su derecho sobre la cosa arrendada como consecuencia de una sentencia

judicial que declarase un defecto en el derecho del arrendador en favor de un tercero.

Como hemos visto, nuestro Código Civil hace la enumeración muy completa, sin embargo, incluye dentro de las causas de terminación, causas que son de terminación de cualquier contrato.

1.7 Rescisión del Contrato de Arrendamiento

Dentro de este tema veremos únicamente la rescisión, que es una causa de terminación del contrato de arrendamiento.

Esta tiene lugar en el caso de incumplimiento de las obligaciones del arrendador o del arrendatario, o por imposibilidad objetiva de dar cumplimiento a las obligaciones de una de las partes (Art. 1949 del Código Civil).

Por lo que hace a las obligaciones del arrendador, contempla el legislador tres casos de rescisión:

a) El incumplimiento del arrendador a la obligación de hacer reparaciones, después de haber sido avisado de la necesidad de las mismas por parte del arrendatario, da opción a éste último a rescindir el contrato o a pedir al juez el cumplimiento del mismo, y por tanto, que el mismo juez estreche al arrendador a la ejecución de tales reparaciones; este caso de rescisión se encuentra consagrado en el Artículo 2416 del Código Civil.

De acuerdo a este precepto, Ramón Sánchez Medal, manifiesta, que el contraste de los dos extremos en la redacción del precepto, hace suponer que cuando el arrendatario opta por la rescisión, no tiene necesidad

de acudir a la autoridad judicial para que la decreta, pues sólo tiene que hacerlo para pedir el cumplimiento del contrato, lo cual constituye una primera peculiaridad o derogación del principio general de que la rescisión salvo pacto comisorio expreso, debe decretarla el juez; ésto en relación con el Artículo 1949 del Código en referencia¹¹.

b) La posibilidad 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 dicho arrendatario se ve privado total o parcialmente del uso de la cosa, por caso fortuito o fuerza mayor, por causa de evicción de la cosa arrendada, o por estarse efectuando reparaciones en la misma cosa arrendada, sólo da derecho al arrendatario a pedir judicialmente la rescisión del arrendamiento, cuando dicha pérdida parcial o total del uso se prolonga por más de dos meses. Esto constituye también una segunda peculiaridad de la rescisión en el arrendamiento y nos advierte que en el arrendamiento no cualquier falta de incumplimiento, por pequeña que sea, da origen a la rescisión del contrato.

c) Finalmente existe otra causa que el arrendatario puede invocar para exigir del arrendador en la vía judicial la rescisión del contrato, siendo contradictoria con el precepto legal 2480 del Código Civil, ya que esta causa se refiere al hecho de que el arrendador se oponga "sin motivo justificado" al subarriendo que pretenda hacer el arrendatario (Art. 2492 del Código en referencia). Este último precepto contradice aparentemente la prohibición general impuesta al arrendatario de subarrendar la cosa

¹¹ Sánchez Medal, Ramón, *De los Contratos Civiles*, Editorial Porrúa, S.A., 3ª Edición, México 1976, pp. 230 y 231

arrendada si no es con el consentimiento del arrendador, y es la reproducción literal de dos disposiciones anteriores, una del Código Civil de 1884 (Art. 3021) y otra del Código Civil del 1870 (Art. 3155).

La comisión redactora del Código Civil 1870 cuya principal fuente de inspiración fue el proyecto del Código Civil Español de 1851 de Don Florencio García, formó con el texto de un sólo artículo de dicho proyecto dos artículos disociados que colocó en lugares diferentes.

El Artículo a que hace referencia el párrafo inmediato anterior era el 1481, el cual disponía:

"El arrendatario no puede subarrendar o ceder a otro la cosa arrendada, o una parte de ella, sin consentimiento del dueño; pero si éste, no siguiéndosele perjuicio, o sin otro motivo fundado, se negara a prestarlo, se rescindirá el contrato a instancia del arrendatario".

García Goyena expresaba, respecto a la segunda parte de este Artículo, que es precisamente el origen del Artículo 2492 en vigor, lo siguiente:

"No siguiéndosele ningún perjuicio, o sin otro motivo fundado. Faltando a la vez estas dos consideraciones, la resistencia del propietario es hija del puro capricho o malignidad, y la ley no debe protegerlos; sin embargo no va a autorizar el subarriendo, sino la rescisión, sí así lo quiere el arrendatario: pero puede haber motivos fundados, aún cuando no se experimente perjuicio material: puede haberse hecho el arriendo por motivos personales y atendibles de amistad y parentesco, para tener una vecin-

dad más comoda y pacífica, o un colono más entendido y laborioso. Puede tener también el arrendatario motivos fundados para el subarrendamiento, la muerte de un individuo, la mudanza forzosa de domicilio, por ejemplo, en un empleado y otros parecidos"¹².

Por lo que hace a las obligaciones del arrendatario, dedica un precepto especial a tres casos de rescisión del contrato: cuando el arrendatario deja de pagar la renta en la forma y tiempo convenidos; cuando el arrendatario destina la cosa en un uso distinto del convenido o del que es conforme a la naturaleza de la misma cosa; o cuando subarrienda la cosa sin permiso del arrendador (Art, 2589 del Código Civil). Este precepto plantea una primera cuestión: ¿sólo en esos tres únicos supuestos puede pedir el arrendador la rescisión del contrato? o bien, ¿puede el arrendador pedir la rescisión del contrato por cualquier clase de incumplimiento del arrendatario?.

Uno y otro de estos dos extremos son inadmisibles pues ni sólo en esos tres casos puede el arrendador demandar la rescisión del contrato, ni tampoco cualquier incumplimiento del arrendatario, por mínimos que sean, lo faculta a pedir la rescisión del contrato.

El Artículo 2489 del actual Código Civil reproduce literalmente disposiciones idénticas de los Códigos de 1884 y 1870 y en la exposición de motivos de este primer ordenamiento de nuestro país, expresamente se indicó que el precepto era meramente ejemplificativo, ya que además de las tres causas de rescisión, existían las derivadas de los principios generales.

¹² García Goyena, Florencio, *Concordancias, Motivos y Comentarios del Código Civil Español*, Madrid 1852, Tomo III, p. 439.

"El Artículo 3144 (equivalente al actual Artículo 2489), dice dicha exposición de motivos, detalla los casos en que el arrendador puede exigir la rescisión, además de aquellos en que la autorizan las reglas generales".

Por otro lado, los pequeños incumplimientos del arrendatario no fundan una causa de rescisión. Así, si el arrendatario omite cumplir con la obligación de hacer las reparaciones locativas, no puede el arrendador demandarle la rescisión del contrato.

Es de importancia mencionar el criterio adoptado por el Código Civil Chileno y por la doctrina de este país; ya que este a mi consideración este criterio protege al arrendador, pues en nuestro Código hay más protección al arrendatario que al arrendador, dejando de existir una equidad entre las partes. Dicho criterio dice así:

"Si por incumplimiento del arrendatario se decreta la rescisión del arrendamiento antes del vencimiento del plazo fijo en el contrato para la duración del mismo, el mencionado arrendatario está obligado a indemnizar al arrendador y, lo que es más grave a pagarle las rentas por el tiempo que le falta para dicho vencimiento (Art. 1945 del Código Civil Chileno); a menos que antes de tal vencimiento el arrendador, ya en posesión de la cosa, diera ésta en arrendamiento a tercera persona"¹³.

¹³ Alessandri Rodríguez, Arturo, *Derecho Civil, De los Contratos*, Santiago de Chile, 1930, p. 186.

65

CAPITULO II

ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

En el presente Capítulo se hará una breve recopilación de los Códigos de Procedimientos Civiles de 1884 y 1932, en cuanto a materia de arrendamiento, así como las reformas de 1932 y que actualmente están vigentes.

2.1 Código de Procedimientos Civiles de 1884

En el Código de Procedimientos Civiles de 1884, la materia de arrendamiento se encuentra en el Título II de los Juicios Extraordinarios, Capítulo I del Juicio Sumario.

Como juicios extraordinarios se entiende aquél en que no se observan todos los trámites y solemnidades prescritas por el derecho positivo, como acontece en el juicio ordinario.

En cuanto al juicio sumario, se ha usado ésta última palabra para indicar rapidez en los procesos. Esa rapidez a que nos referimos puede consistir o en el acortamiento de los plazos, o en la limitación de los problemas que debe resolver el juez, es decir, deberá determinar que problemas deben apartarse de la regla general del conocimiento ordinario, para quedar comprendidos en la excepción de lo sumario.

La palabra sumariamente significa también la tramitación de un proceso completo, no sólo de problemas procesales surgidos en el transcurso de un procedimiento, sino que se trata de verdaderos juicios en que se van a resolver cuestiones substanciales, esto es, de derecho material, a través de un procedimiento rápido.

Ahora bien, entraremos al análisis de los Artículos establecidos en el Capítulo I del Juicio Sumario del Código de Procedimientos Civiles de 1884, haciendo referencia única y exclusivamente a la materia de arrendamiento.

Art. 946: "Son juicios sumarios:

...

IV. Los que versan sobre pagos de rentas, desocupación de predios rústicos o urbanos, o sobre cualquier cuestión relativa al contrato de arrendamiento.

Las disposiciones de este Artículo sólo comprenden los juicios que deban sustanciarse por escrito, observándose para los demás lo dispuesto en el Capítulo III de este título".

El Artículo que antecede establecía, que cualquier cuestión relacionada al contrato de arrendamiento se llevará a cabo mediante un juicio sumario, el cual deberá ser sustanciado por escrito, haciendo referencia del Juicio Verbal establecido en el Capítulo III del mismo Título.

Sin embargo, el Artículo 950 hacía referencia a una disposición especial establecida en materia de arrendamiento; hablaba del juicio sobre desocupación que más adelante veremos.

Art. 950: "El procedimiento en los juicios sumarios se arreglará a lo que se dispone en los artículos siguientes, salvo las disposiciones especiales establecidas para los de arrendamiento, impedimentos del matrimonio e hipotecarios".

Los artículos que preceden establecían las disposiciones en que debería regirse el juicio sumario, es decir, hablaba de un término para contestar la demanda, siendo éste el de tres días. Se admitían como artículos de previo y especial pronunciamiento los relativos a la personalidad de alguno de los litigantes y a la incompetencia del juez. En cuanto a las excepciones perentorias, se oponían al contestar la demanda, el cual se decidía en el negocio principal. La reconvencción se admitía cuando la acción en que se fundaba, también estaba sujeta a juicio sumario. El término para la prueba no pasaba de veinte días, dentro del cual se podían alegar y probar las tachas que tuvieran los testigos e instrumentos. En caso de que las tachas no se pudieran probar en el término establecido, se concedían por sólo este objeto cinco días más. Para la prueba principal no se podía presentar más de diez testigos y cinco para las tachas. Para alegar los autos que estaban a la vista se concedía hasta diez días a cada parte; el fallo se pronunciaba dentro de ocho días. También establecía que ni la sentencia definitiva ni alguna otra serían apelables en el efecto suspensivo, sino sólo en el devolutivo.

A continuación se transcribirán los artículos que establecían las disposiciones generales en que debería regirse el juicio sumario, de las que se habló en el párrafo que antecede.

Art. 951: "El término para contestar la demanda será el de tres días".

Art. 952: "No se admitirán otros artículos de previo y especial pronunciamiento que los relativos a la personalidad de alguno de los litigantes y a la incompetencia del juez".

Art. 953: "Las excepciones perentorias se opondrán al contestar la demanda y se decidirán con el negocio principal".

Art. 954: "La reconvencción no se admitirá sino cuando la acción en que se funde estuviere también sujeta a juicio sumario".

Art. 955: "El término para la prueba no pasará de veinte días, y dentro de él se podrán alegar las tachas que tuvieren los testigos e instrumentos, observándose en su caso lo dispuesto en el Art. 467".

Art. 956: "Si las tachas no se prueban dentro del término, se concederán para sólo ese objeto cinco días más".

Art. 957: "No podrán presentarse para la prueba principal más de diez testigos y cinco para las tachas".

Art. 958: "Para que los autos estén a la vista con objeto de alegar, se concederán hasta diez días a cada parte; el fallo se pronunciará dentro de ochos días".

Art. 959: "En los juicios sumarios, ni la sentencia definitiva ni alguna otra serán apelables en el efecto suspensivo, sino sólo en el devolutivo, remitiéndose al superior testimonio de las constancias respectivas en los términos que previene el Artículo 655, y llevándose adelante el fallo del interior, previa la fianza respectiva, en todo caso en que la ejecución del fallo importe que la parte que obtuvo haya de percibir alguna cosa".

El Artículo 950 del ordenamiento en referencia establecía disposiciones especiales para el juicio sobre desocupación, que es materia de arrendamiento, las cuales se encuentran consagradas en la Sección Segunda del Capítulo I del Título II.

Art. 960: "El juicio sumario por desocupación procede cuando se funda:

- I. En el cumplimiento del término estipulado en el contrato.
- II. En el cumplimiento del plazo que por el Código Civil se fija para la terminación del contrato por tiempo indefinido.
- III. En la falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente.
- IV. En la infracción de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivan la rescisión del contrato".

Estas causas, para que proceda el juicio de desocupación en la actualidad, no existen en dicho juicio; en primera instancia el juicio de referencia se llama **Del Juicio de Desahucio**, el cual se encuentra en el Título

Séptimo De los Juicios Sumarios y de la Vía de Apremio en su Capítulo IV, y la causa en que se funda es la falta de pago de dos o más mensualidades.

Volviendo al Código de Procedimientos Civiles de 1884, las causas que establecía el Artículo 960, son algunas de las consagradas por el Código Civil actual en sus Artículos 2478 y 2483, sin embargo esta disposición nos hace suponer que las demás causas no establecidas en el Artículo 960, es decir las restantes establecidas en el Artículo 2483 del Código Civil actual, se llevarán en los juicios sumarios por las disposiciones en que debería regirse éste.

Art. 961: "El juicio que se funde en alguno o algunas de las causas expresadas en el Artículo anterior, se seguirá ante el juez que corresponda, según su cuantía, calculada conforme a lo dispuesto en el Artículo 1074".

Este Artículo establecía una limitante, consistente en determinar si el juicio debería ser verbal o escrito, ya que el Artículo 1074 establecía:

"Cuando se trate de arrendamiento o se demande el cumplimiento de una obligación consistente en prestaciones periodicas, se atenderá al importe de las pensiones en un año, para determinar si el juicio debe ser verbal o escrito".

Art. 962: "La demanda de desocupación que se funde en la fracción III del Artículo 960 tiene dos periodos:

I. El de providencia de lanzamiento, que se ajustará a las reglas generales que marcan los Artículos siguientes; y

II. El que es propiamente del juicio, cuyo procedimiento se ajustará a las disposiciones sobre juicios sumarios o verbales, según su cuantía calculada como dispone el Artículo 1074".

El precepto que antecede nos marca tres procedimientos a seguir, el establecido en las reglas generales que marca el juicio sobre desocupación, el de los juicios sumarios o el del juicio verbal; se abre una interrogatoria ¿qué bases se tienen que tomar en cuenta para saber que tipo de juicio procede?, o bien, como establece el Artículo 980 del mismo ordenamiento en su parte final *si el interés del pleito lo permite*, a que se refiere al hablar del interés. Una respuesta personal sería, cuando la causa se funda en la falta de pago de dos o más pensiones, ésta se regirá por las disposiciones generales del juicio sobre desocupación, ya que en ésta únicamente hacen referencia a la falta de pago de rentas; aunque su Artículo 980 establece que sí se funda en las causas establecidas en las fracciones I, II y III del Artículo 960, se seguirán como los demás sumarios, si el interés del pleito lo permite, es decir dependerá de la cuantía para saber que juicio a seguir, el sumario o el verbal. En su Artículo 979 establecía, que sí se sigue el juicio de desocupación por alguna de las causas establecidas en el Artículo 960, y durante el juicio se dejare de pagar una o más pensiones, se procederá al lanzamiento, establecido en las disposiciones generales del juicio de desocupación en sus Artículos 963 al 980, dando a entender que sí estas son cubiertas, el juicio se llevará a cabo en sumario o verbal.

A continuación se transcribirán los Artículos que establecían las reglas generales para la providencia de lanzamiento:

Art. 963: "Siempre que se trate de desocupación por falta de pago de pensiones, presentándose el actor verbalmente o por escrito, según corresponda, con el documento o contrato en que se concertó el arrendamiento, cuando éste fuere necesario para la validez del contrato conforme al Código Civil, o en su caso diverso justificando con documento o por medio de información que aquel a quien demanda ocupa la finca o departamento cuya desocupación se pide; el juez, si estima la prueba bastante, dictará auto mandando que el escribano de diligencias, o el secretario en su caso, pase a requerir al inquilino para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente haber cumplido con el pago de la pensión o pensiones estipuladas; y no haciéndolo, le prevendrá que dentro de ocho días, si la finca sirve para habitación, o dentro de quince si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de treinta si fuese rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo verifica".

Art. 964: "El demandado, en los plazos respectivos fijados en el Artículo anterior puede oponer las excepciones que tuviere, las que se sustanciarán sin perjuicio de la providencia de lanzamiento".

Art. 965: "Si en el acto de la diligencia justificare el inquilino con el recibo correspondiente haber verificado el pago de la pensión o pensiones estipuladas o exhibiere su importe, se suspenderá la diligencia, asentándose en ella el hecho y agregándose, en su caso, el justificante para dar cuenta al juez. Este dará vista al actor para que exponga lo que a su

derecho convenga, dándose por terminada la providencia de lanzamiento, salvo lo dispuesto en el Artículo 970. Lo mismo se hará cuando durante el término para el lanzamiento exhiba el demandado recibo de renta, expedido con fecha anterior."

Art. 966: "No encontrándose el demandado a la primera busca, se le dejará citatorio para que espere al día siguiente, a la hora que se le señale, apercibiéndole en el mismo citatorio, que de no esperar, se entenderá la diligencia de requerimiento con la persona que se encontrare en la casa, y en su defecto con el inspector, subinspector o ayudante de acera".

Art. 967: "Si en la casa no hubiere personas de la familia del demandado, se dejará el citatorio al casero, vecinos, o en su defecto a cualquiera de las personas de que habla el Artículo anterior".

Art. 968: "Cumplido lo dispuesto, en su caso, en los dos Artículos anteriores, si el demandado no esperase para la diligencia de requerimiento, se practicará ésta por su orden, con cualquiera de las personas de la familia, criados, casero, vecinos o agentes de policía mencionados en el Artículo 966; se levantará acta de la diligencia, concluyendo con el requerimiento de que habla el Artículo 963, y se entregará copia en papel con el timbre correspondiente, a la persona con quien se haya entendido la diligencia".

Art. 969: "El demandado, en los términos señalados respectivamente en el requerimiento para la desocupación, conforme a lo mandado en el Artículo 963, puede alegar la excepción de pago, presentando los recibos que lo justifiquen, o exhibir el importe de la pensión o pensiones

adeudadas, pagando las costas que se hayan causado. En este caso, dará por terminado el juez la providencia de lanzamiento, reservando al actor los demás derechos que le competen para que los ejercite conforme a la ley".

Art. 970: "Si el actor, bajo protesta de decir verdad, no reconociere como suyos los recibos que presente el demandado, ya en la diligencia de requerimiento, ya en el caso del Artículo anterior, se continuará la providencia de lanzamiento; sin perjuicio de los derechos que al demandado competan contra el actor, conforme al Código Penal".

Art. 971: "No verificándose la desocupación en los términos señalados en el Artículo 963, ni acreditándose o verificándose el pago de las pensiones adeudadas conforme a lo prescrito en los Artículos 965 y 969, se llevará adelante la providencia de lanzamiento, entendiéndose ésta por su orden con alguna o algunas de las personas designadas en el Artículo 968, pudiéndose romper las cerraduras de las puertas de la casa, si fuere necesario. Los muebles ú objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia del demandado que los recoja, ú otra persona autorizada para ello, se remitirán con inventario a la Inspección de policía del cuartel respectivo, y donde no la hubiere, a la oficina de la autoridad política, para que determine lo conveniente, dejándose constancia de esta diligencia en las actuaciones".

Art. 972: "Al ejecutarse el lanzamiento, deben retenerse y depositarse los bienes más realizables que se encuentren, y que sean suficientes para cubrir las pensiones y costas; la designación de aquellos se hará

con arreglo a la ley. Lo mismo se observará al hacer el requerimiento que establece el Artículo 963, si el actor lo hubiere pedido al entablar su demanda".

Art. 973: "En los casos del Artículo anterior, el remate de los bienes embargados quedará pendiente de lo que disponga la sentencia que recaiga en el juicio respectivo".

Art. 974: "Para los juicios de desocupación, se entiende domicilio legal la finca o departamento de cuya desocupación se trate, salvo pacto en contrario".

Art. 975: "Ni recusación ni algún otro recurso es admisible en el periodo de lanzamiento".

Art. 976: "Si el demandado en el juicio respectivo justificare las excepciones que haya opuesto en el término señalado en el requerimiento, el juez, al sentenciar en definitiva, condenará al actor al pago de los daños y perjuicios que se le hubieren ocasionado".

Art. 977: "En el caso del artículo anterior, si no se hubieren justificado los daños y perjuicios en el término probatorio, el demandado podrá entablar su acción en el juicio que corresponda".

Art. 978: "Si en la demanda se promovieren simultáneamente el juicio sobre pago de rentas y la providencia de lanzamiento, terminada ésta, continuará la sustanciación de aquél".

Art. 979: "En los casos en que se siga el juicio de desocupación por algún o algunos de los motivos expresados las fracciones I, II y IV del

Artículo 960, si durante el juicio dejare de pagar el inquilino la pensión o pensiones estipuladas, a petición del actor se procederá al lanzamiento por medio del recurso que concede esta sección".

Art. 980: "Los juicios sobre desocupación que se funden en las causas expresadas en las fracciones I, II y IV del Artículo 960, se seguirán como los demás sumarios, si el interes del pleito lo permite".

Es de concluirse que el juicio de desocupación se funda únicamente en la falta de pago de una o más pensiones o rentas, procediendo el lanzamiento, como ocurre en nuestro actual juicio de desahucio; quedando las demás causas en los juicios sumarios o verbales, tomando en consideración su cuantía.

Es importante mencionar que los procedimientos establecidos en los juicios sumarios (disposiciones generales establecidas en los juicios sumarios; el procedimiento establecido en el juicio de desocupación; y el establecido en el juicio verbal), establecidos en el Código de Procedimientos Civiles de 1884 en materia de arrendamiento, eran realmente eficaces, ya que consistían en procedimientos rápidos, lo que no ocurre en la actualidad, es decir, existía un proceso de economía de tiempo, de energías y de costo.

2.2 Código de Procedimientos Civiles de 1932

En el presente tema se hará algo similar al anterior, un breve análisis al Código de Procedimientos Civiles de 1932, refiriéndonos a la

materia de arrendamiento. Así como hacer mención de los cambios o diferencias que hubo entre los Códigos de 1884 y 1932.

En este Código la materia de arrendamiento se encontraba establecida en el Título Séptimo De los Juicios Sumarios y De la Via De Apremio, Capítulo I De los Juicios Sumarios.

El primer cambio que se encuentra es el nombre del título, dejándose de llamar extraordinarios para quedar en sumarios y de la vía de apremio; además es notorio que el Código de Procedimientos Civiles tuvo muchos cambios, aumentando éste, ya que el Título dejó de ser II para pasar al Título Séptimo.

Se analizarán las reglas generales del juicio sumario establecidas en sus Artículos 430 al 442, haciendo referencia únicamente a la materia de arrendamiento.

Art. 430: "Se tramitarán sumariamente:

...

III. Los juicios que versen sobre cualquier cuestión relativa a los contratos de arrendamiento o alquiler, depósito y comodato, aparcería, transportes y hospedajes".

En esta fracción no se habla únicamente del contrato de arrendamiento, como lo hacía el Código de 1884, sino que también hacía mención de otras figuras jurídicas como el depósito y comodato, aparcería, etc. Sin embargo, la materia de arrendamiento sigue rigiéndose por el juicio sumario.

En su Artículo 431 hace referencia del juicio ordinario; remitiendo a este juicio las contiendas entre partes cuya tramitación no están previstas en este título. A diferencia del Código de Procedimientos Civiles de 1884, ya que éste las remitía a disposiciones especiales (juicio de desocupación), o al juicio verbal, establecidas en el mismo título.

Su Artículo 432 establecía, a juicio personal, un procedimiento especial, no siendo de materia de arrendamiento, sin embargo es importante hacer mención de éste, establecía que en los casos de las fracciones VI (impedimentos de matrimonio e incumplimiento de promesa matrimonial), VIII (diferencias entre marido y mujer sobre administración de bienes, educación de hijos, etc.) y XVI (acciones sobre servidumbres legales o de títulos públicos), no se requería más solemnidades que oír a las partes, primero al denunciante o al actor, en segunda a los demandados, recibir en ese orden sus pruebas en el acto mismo y dictar ahí la resolución concisa. Si no estuviere el Secretario, procederá el juez con dos testigos de asistencia. Todo el juicio se hará constar en una sola acta cuando termine en un solo día. Se puede afirmar que se habla del juicio verbal pronto y expedito.

El Artículo 433 establecía que la demanda debería llenar los requisitos a que se refieren los Artículos 255 y 256 del mismo ordenamiento, es importante hacer hincapié en lo establecido en este primer párrafo, ya que, nos remitía al juicio ordinario para el término de la contestación de la demanda, el cual era de nueve días, siendo éste en el Código de 1884 de tres días. En su segundo párrafo establecía los términos para traslados;

siendo no mayor de cinco días, para que se traslade el escrito al demandado y éste la conteste; tres días fatales para que se de traslado al actor de la contestación para réplica y de la réplica igual término para que se le de traslado al demandado para dúplica.

La réplica era el derecho concedido al actor en una demanda civil o de trabajo, de aclarar su contenido una vez conocida por él la contestación del demandado, a efecto de precisar las cuestiones de hecho y de derecho en que haya fundado su acción, antes de que sea fijada por el juez o tribunal la *litis consortio*¹⁴.

Alcalá Zamora definía a la réplica como "la facultad de la parte actora de modificar o adicionar los puntos de hecho y de derecho de la demanda, así como las pretensiones y excepciones que dicha actora haya formulado".

La dúplica era el último de los dos escritos que corresponde producir al demandado en la fase postulatória del proceso civil¹⁵.

Estas dos figuras jurídicas provocaban que la substanciación de los negocios en primera instancia se prolongaran en forma desesperante como resultado de tan engorrosos procedimientos; por lo que por Decreto de 30 de diciembre de 1966, publicado en el Diario Oficial de 21 de enero de 1967, quedaron derogadas, entre otras, todas las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles concernientes a esta materia, o sea que se volvió en este aspecto al régimen procesal del Código de 1884. Por tanto,

¹⁴ Barajas Montes de Oca, Santiago, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Tomo VIII, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, pp. 17-19.

¹⁵ Medina Lima, Ignacio, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Tomo III, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, pp. 358 y 359.

la fijación de la *litis* deben hacerla las partes en sus escritos de demanda y contestación respectivamente, sin posibilidades de cambios, modificaciones o aclaraciones ulteriores, situación ésta, que se presentaba con las dos figuras jurídicas la réplica y la dúplica.

Art. 433: "El juicio sumario se inicia por lo general con el escrito de demanda en que se deben llenar los requisitos a que se refieren los Artículos 255 y 256.

Del escrito de demanda se corre traslado al demandado por un término no mayor de cinco días para que produzca la contestación, de ésta se dará traslado al actor para réplica por tres días fatales; de la réplica por igual término al demandado para dúplica".

El Artículo 434 disponía que las partes ofrecerán las pruebas en los escritos que fijan controversia, en las que se señalarán los nombres de los testigos y peritos, así como de los archivos en donde se encuentran los documentos que las partes no tuvieran en su poder.

El Artículo 435 señalaba que desde el día en que se mande emplazar al reo se fijará día y hora para la audiencia de pruebas y alegatos, teniendo en consideración los términos en que deban transcurrir la réplica y dúplica, sin embargo el juez podrá optar porque estas se hagan en aquella, sin que ésta se celebre después de los treinta días.

Del Artículo transcrito, se desprende que, la audiencia de pruebas y alegatos se llevará a cabo después de veinte días, a partir de la contestación de la demanda, tomando en cuenta la réplica y dúplica, o bien,

en catorce días, ya que el juez podrá optar porque la réplica y dúplica se hagan en la misma audiencia, pasados cualquiera de estos términos, la audiencia podrá fijarse en cualquier día, sin que ésta pase después de los treinta días del emplazamiento.

Art. 434: "En los escritos que fijan la controversia las partes ofrecerán las pruebas declarando los nombres de testigos y peritos y señalando los archivos para la compulsión de aquellos documentos que no tuvieren en su poder".

Este precepto, actualmente derogado tiene íntima relación con los Artículos 95 al 99, 260 y 294 de la Ley Procesal Civil, por lo que debe tenerse presente que a toda demanda o contestación se deberá acompañar el o los documentos en que la parte interesada funde su acción, y en caso de que no los tenga a su disposición tiene la obligación de señalar o designar el archivo o el lugar en donde se encuentren los originales ya que de no hacerlo así, no se le admitirán a las partes con posterioridad a tales escritos ningún otro documento que no sean de fecha posterior a dichos escritos; o que siendo anteriores a aquellos haya protestado de decir verdad que no había tenido antes conocimiento de su existencia y también le serán admitidos aquellos que no haya sido posible adquirir con anterioridad a dichos escritos por causas que no sean imputables a la parte oferente, siempre y cuando precise el archivo o lugar en que se encuentren los originales. De no cumplirse con estos requisitos, cualquier documento que ofrezcan como prueba les será desechado.

Art. 435: "Desde el día en que se mande emplazar al reo se fijará día y hora para la audiencia de pruebas y alegatos, teniendo en cuenta el tiempo que deba transcurrir en los cambios de réplica y dúplica, a menos que el juez optare porque estas se hagan en aquélla. Nunca se celebrará la audiencia después de los treinta días del emplazamiento".

Su Artículo 436 señala que la audiencia principiará por la fijación de los puntos cuestionados de acuerdo con los escritos de las partes, el cual podrá ser verbal, según el caso, siendo así, el juez hará que los litigantes, confiesen, nieguen o expliquen los hechos de la contestación y de la réplica, a fin de que la prueba quede reducida al menor número posible de puntos.

El juez en la audiencia, después de fijar el debate recibirá de las pruebas ofrecidas, las que él admita, las que deberán relacionarse con la controversia. La recepción y práctica de las pruebas se hará oralmente, Artículo 437.

La *litis* es sinónimo de litigio, se entiende como conflicto de intereses, jurídicamente calificado entre dos o más personas, respecto de algún bien o conjunto de bienes¹⁶; comúnmente dentro de nuestra práctica profesional significa las cuestiones de hecho y de derecho que las partes someten al conocimiento y decisión del juez, criterio éste último que es el que usa el Código de Procedimientos Civiles en el capítulo referente a la *Fijación de la Litis*¹⁷.

¹⁶ Pollares, Eduardo, *Diccionario Procesal Civil*, 7ª Edición; 1973, p. 541.

¹⁷ *Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal*, Arts. 34, 266 y siguientes.

Francesco Carnelutti en su obra *Sistema de Derecho Procesal Civil*, Tomo I, define bajo el rubro: *litigio*, al conflicto de intereses calificado por la pretensión de uno de los interesados y por la resistencia del otro. Deslinda definitivamente el concepto de litigio de sus vecinos proceso y procedimientos, señalando que el proceso es el continente y litigio es el contenido, procedimiento la forma y orden que han de observarse en el desarrollo del proceso. Señala que el estado de conflicto que caracteriza al litigio, existe antes, fuera e independientemente del proceso, y por tanto, no puede entenderse condicionado a la existencia de éste, que es sólo una de las vertientes de solución que para él existen¹⁸.

Art. 436: "Principiará la audiencia por la fijación de los puntos cuestionados de acuerdo con los escritos de las partes, y en su caso, verbalmente, a cuyo efecto el juez hará que los litigantes, respectivamente, confiesen, nieguen o expliquen los hechos de la contestación y de la réplica, a fin de que quede reducido la prueba al menor número posible de puntos. El silencio y las respuestas evasivas se tendrán como confesión de los hechos a que se refieren. En el acta sólo se harán constar los puntos de controversia y los que fueren confesados".

Art. 437: "En la audiencia el juez, después de fijar el debate recibirá de las pruebas ofrecidas, las que él admita y que estrictamente se relacionen con la controversia. La recepción y práctica de las pruebas se hará oralmente sin necesidad de que los taquígrafos tomen las declaraciones textuales de los testigos.

¹⁸ Carnelutti, Francesco, *Diccionario Jurídico Mexicano*, Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, pp. 117-121.

Los alegatos serán verbales, pudiendo presentar las conclusiones por escrito".

El Artículo 438 establece un artículo de previo y especial pronunciamiento, relativo a la falta de personalidad en el actor, la cual no interrumpirá el curso del juicio. Iniciará la audiencia recibiendo las pruebas relativas a la excepción, resolviéndose el punto. También establece que si se desecha la dilatoria se entrará al fondo del negocio para ocuparse de las demás excepciones; si ésta se declara procedente se suspenderá la audiencia, en caso de que se revocare la determinación se citará de nuevo a la audiencia de pruebas y alegatos.

En el derecho moderno Escriche dice que la "excepción" es "la exclusión de la acción, esto es, la contradicción o repulsa, con que el demandado procura definir, destruir o enervar la pretension o demanda del actor". Las Leyes de Partida, llama a la excepción, defensión, porque toda excepción es una defensa, pero no toda defensa es excepción en sentido propio.

Nuestro Código de Procedimientos Civiles no hace la distinción de excepciones perentorias y dilatorias. Excepciones perentorias según Cervantes, son las que extinguen o excluyen la acción para siempre y acaban el pleito, aunque sin examinar si está bien o mal la acción, o como dice Febrero, se llaman excepciones perentorias todas aquellas que acaban con el derecho del actor y cuando quiera que éste se use, pueden oponerse, por ejemplo: el pago, prescripción, pacto de no pedir, nulidad de contrato, compensación, transacción, la cosa juzgada y todas aquellas defensas

jurídicas que pueden ser opuestas a efecto de demostrar la existencia de obligaciones que reconoce la ley.

Las excepciones dilatorias son las que no niegan el derecho hecho valer por el actor, sólo dilatan el ejercicio de la acción, y ponen trabas al proceso. Estas excepciones son de dos clases y se distinguen por la forma en que deben tramitarse, pues unas son de previo y especial pronunciamiento, como es la que se enuncia en el precepto a análisis, es decir, que esa excepción debe de ser resuelta previa al examen del negocio y paralizan la presecución del proceso, en este caso la falta de personalidad del actor, aunque es una excepción dilatoria, no interrumpe la secuela procesal del juicio.

Actualmente en las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, la excepción de falta de personalidad no suspende el procedimiento del juicio, misma que se resolverá en la audiencia previa y de conciliación, conforme lo disponen los Artículos 961 y 962 de la ley procesal.

Art. 438: "Si en la contestación de la demanda se opusiere falta de personalidad en el actor, no se interrumpirá el curso del juicio. Principiará la audiencia recibiendo las pruebas relativas a esa excepción, resolviéndose el punto. Si se desecha la dilatoria se entra al fondo del negocio para ocuparse de las demás excepciones; si se declara procedente se suspenderá la audiencia, y en caso de que el superior revocare la determinación se citará de nuevo a la audiencia de pruebas y alegatos".

En cuanto a la sentencia, ésta se dictara en la audiencia misma a menos de que se tratare de pruebas voluminosas, ya que en este caso el juez disfrutará de un plazo de tres días para dictarla.

Los incidentes en los juicios sumarios se resolverán oralmente en la audiencia a que se refiere el Artículo 436; en los demás juicios (por ejemplo: el juicio sumario de desahucio, del juicio ejecutivo, etc.), con un escrito de cada parte y tres días para resolver. En caso de ofrecerse prueba, deberá ir en los escritos, citando los puntos sobre que verse y se citará para audiencia en la que se recibirán, se oirán alegatos y se dictará la resolución.

Art. 439: "La sentencia breve y concisa en cortas proposiciones se dictará en la audiencia misma a menos que se tratare de pruebas documentales voluminosas porque entonces disfrutará el juez de un plazo de tres días para dictarla".

Art. 440: "Los incidentes en los juicios sumarios se resuelven oralmente en la audiencia a que se refiere el Artículo 436. En los demás juicios cualquiera que sea su naturaleza con un escrito de cada parte y tres días para resolver. Si se promueve prueba deberá ofrecerse en los escritos respectivos citando los puntos sobre que verse y se citará para audiencia indiferible en que se reciba, se oigan berevemente las alegaciones y se dicte la resolución".

En su Artículo 441 hablaba de otro asunto legal independiente de la materia de arrendamiento, refiriéndose a la sentencia de los interdictos, la cual debe precisar sus efectos para obtener un mejor éxito en la

protección posesoria. El presente Artículo se refiere a la posesión, a obra nueva y obra peligrosa; ya que es de saberse que los interdictos se dividen en:

- a) El de retener la posesión,
- b) El de recuperar la posesión,
- c) El de adquirir la posesión,
- d) El de obra nueva, y
- e) El de obra peligrosa.

Los dos últimos no conciernen a la posesión, sino que consisten en un proceso para obtener medidas de seguridad rápidas y expeditas, a fin de evitar que una construcción nueva cause perjuicio, o amenace ruina y que constituya un peligro.

La única relación que puede existir con los interdictos, es la forma sumaria del procedimiento, por lo que se encuentran establecidos en los juicios sumarios.

Art. 441: "En los interdictos la sentencia debe precisar sus efectos para el mejor éxito de la protección posesoria.

Cuando en el interdicto de obra nueva la protección eficaz se realice con sólo la suspensión de las obras, así lo determinará, pero si dichas obras implican una usurpación de la posesión del demandante, se ordenará la demolición previa fianza que otorgue el actor. Esta misma regla debe tenerse en el interdicto de obra peligrosa".

Su último Artículo, el 442 de las disposiciones generales de los juicios sumarios establecía que las reglas del juicio ordinario y en especial las del Capítulo VI del Título Sexto, se aplicarán al juicio sumario en lo que no se opongan a lo dispuesto en el presente Capítulo. Además no concederá término extraordinario de prueba en los negocios a que se refiere el Artículo 430, ni tampoco procederán términos de gracia en ellos, a excepción de los juicios ejecutivos e hipotecarios que tengan por objeto pago de dinero.

También establecía que la reconvencción o la compensación no serán admisibles, sino cuando las acciones en que se funden estuvieren también sujetas a juicio sumario.

Art. 442: "Las reglas del juicio ordinario y en especial las del Capítulo VI del Título Sexto, se aplicarán al juicio sumario en lo que no se opongan a lo dispuesto en el presente Capítulo.

No puede concederse término extraordinario de prueba en los negocios a que se refiere el Artículo 430. Tampoco proceden términos de gracia en ellos, a no ser en los juicios ejecutivos e hipotecarios que tengan por objeto pago de dinero.

No son admisibles la reconvencción o la compensación sino cuando las acciones en que se funden estuvieren también sujetas a juicio sumario. Las resoluciones sobre alimentos que fueren apeladas se ejecutarán sin fianza y las que recaigan en los casos de la fracción VIII del Artículo 430 son inapelables".

Una observancia que se puede hacer, es que, el presente Código es más amplio que el de 1884, ya que hace mención de otras instituciones jurídicas que no hacía el anterior como la réplica y dúplica, reconvención, compensación, etc..

Ahora bien, el juicio sumario de desahucio se encuentra en el Capítulo IV en sus Artículos 489 al 499, del que se hablará a continuación.

Por cuanto al juicio de desahucio, los Artículos del Código de 1932 establecen lo mismo que el actual, es decir, no ha tenido ningún cambio en cuanto a su fondo, existiendo cambios en los términos únicamente, ya que en el actual se encuentra establecido también en sus Artículos del 489 al 499; sin embargo si existe alguna diferencia con el Código de 1884.

En primera instancia, el Artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles de 1932 establecía que la demanda de desocupación deberá fundarse única y exclusivamente en la falta de pago de dos o más mensualidades, a diferencia del Código de 1884, que en su Artículo 960 establecía que éste procederá por las cuatro causas que se han mencionado anteriormente, estableciendo en su fracción III la de falta de pago de una sola de las pensiones o de las que se hubieren convenido expresamente; además el Artículo 489 disponía que debería ser acompañado el contrato de arrendamiento cuando fuere necesario y en caso de no serlo o de haberse cumplido voluntariamente, se justificaría por medio de información testimonial, documental o cualquier otro medio preparatorio, encontrándose esta disposición en el Código de 1884 en su Artículo 963,

además establecía lo que establecen los Códigos de 1932 y el actual en sus Artículos 490.

Es importante hacer hincapié, que en cierto modo, se exija que se presente el contrato de arrendamiento o el documento que lo acredite, este último hay que entenderlo como un contrato verbal entre los otorgantes, ya que ambos acordaron voluntariamente en otorgarlo sin documento, sin embargo el documento a que se refiere, pueden ser los recibos que se entregan al pago de la renta. Volviendo a la exigencia del contrato o del documento que lo acredite, tendía a que se estableciera de una manera cierta la posición jurídica del demandado, con el objeto de que el procedimiento se dirigiera exclusivamente contra la persona que tenga realmente el carácter de arrendatario y no contra cualquier poseedor de un inmueble.

Art. 489: "La demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento cuando ello fuere necesario, para la validez del acto conforme al Código Civil. En caso de no ser necesario el contrato escrito o de haberse cumplido voluntariamente por ambos contratantes sin otorgamiento de documento, se justificará por medio de información testimonial, prueba documental o cualquier otra bastante como medio preparatorio del juicio".

Su Artículo 490 establecía los términos en que deberá proceder la desocupación, ya sea de la finca para habitación, rústica o con giro mercantil o industrial, so pena de lanzamiento en caso de no desocuparla en el

término establecido, según sea el caso. También establecía el término que tiene éste para oponer excepciones en caso de que tuviera.

Observando los Códigos de 1884, 1932 y el actual respecto a los términos para desocupar la finca según sea su giro, establecidos en el Artículo 963 del Código de 1884, y el Artículo 490 de los Códigos de 1932 y del actual; encontramos que los términos han aumentado, ya que el de 1884 disponía ocho días, si la finca es para habitación, quince si sirve para giro mercantil o industrial y treinta si fuese rústica; en cambio el Código de 1932 establecía veinte días para habitación, cuarenta días si tiene giro mercantil o industrial y noventa si fuere rústica; y el Código actual cambia únicamente en el término establecido para habitación, quedando éste de treinta días. En cuanto a las excepciones, el Código de 1884 establecía que estas se opondrán en los plazos fijados en el Artículo 963; en el Código de 1932 tendrían cinco días; y en el Código actual tendrá nueve días para oponerlas.

Art. 490: "Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará auto el juez mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo, se le prevenga que dentro de veinte días si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de cinco días ocurra a oponer las excepciones que tuviere".

En caso de que el arrendatario en el acto de la diligencia exhibiere el recibo o los recibos del pago de las pensiones reclamadas o su importe, se suspenderá la diligencia. En el primer caso se le dará vista al actor por un término de tres días y si lo objeta se citará para la audiencia de pruebas y alegatos; y en el segundo caso, el importe se mandará al actor sin más trámite.

El juez podrá dar la providencia de lanzamiento sin condena- ción en costas o también al pago de las mismas; esto dependerá que si du- rante el plazo fijado para la diligencia, el inquilino exhibe el recibo de las pensiones reclamadas o el importe de las mismas, se estará en el primer supuesto; pero si éste es presentado con fecha posterior a la exhibición o sí esta se hace fuera del término señalado para el desahucio, se estará en el segundo supuesto.

Además establecía que los plazos establecidos en los Artículos 490 y 492 no son renunciables para los inquilinos.

En el supuesto de que el inquilino oponga otras excepciones se citará al actor para audiencia de pruebas y alegatos dentro de los ocho días siguientes, la que deberá ser antes del término establecido según sea el caso, para el lanzamiento. Serán inadmisibles las excepciones que no se ofrezcan con sus pruebas las establecidas en los Artículos 2431 a 2434 y 2455 del Código Civil, que se le conceden al inquilino para no pagar la renta.

Si las excepciones son declaradas procedentes, se dará por terminada la providencia de lanzamiento y en caso contrario se señalará en la sentencia el plazo para la desocupación.

Art. 491: "Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario con el recibo correspondiente, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas o exhibiere su importe, se suspenderá la diligencia asentándose en ella el hecho y agregándose el justificante de pago para dar cuenta al juzgado. Si se hubiere exhibido el importe, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento. Si se exhibiere el recibo de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres días y si lo objeta se citará para la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el Artículo 494, y en caso de no objetarlo se da por concluida la instancia".

Art. 492: "Cuando durante el plazo fijado para el desahucio, exhiba el inquilino el recibo de las pensiones debidas o el importe de ellas, dará el juez por terminada la providencia de lanzamiento sin condenación en costas.

Si el recibo presentado es de fecha posterior a la exhibición o la exhibición del importe de las pensiones se hace fuera del término señalado para el desahucio, también se dará por concluida la providencia de lanzamiento, pero se condenará al inquilino al pago de las costas causadas".

Art. 493: "Los beneficios de los plazos que este Artículo concede a los inquilinos, no son renunciables".

Art. 494: "En caso de que se opongan otras excepciones por el inquilino, se mandará dar vista con ellas al actor citándose para audiencia de pruebas y alegatos dentro de los ocho días siguientes, teniendo en cuenta que esta audiencia debe de efectuarse antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento.

El juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil en los Artículos 2431 al 2434 y 2445, concede al inquilino para no pagar la renta, siendo estas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas.

Son improcedentes la reconvencción y la compensación".

Art. 495: "Si las excepciones fueren declaradas procedentes en la misma resolución, dará el tribunal por terminada la providencia de lanzamiento. En caso contrario, en la sentencia se señalará el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado por el Artículo 490".

La sentencia podrá ser apelable en el efecto devolutivo cuando se decrete el desahucio, la que se ejecutará sin necesidad de ser engrosada y sin el otorgamiento de fianza y podrá ser apelable en ambos efectos cuando ésta lo niegue.

Art. 495: "La sentencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo y se ejecutará sin necesidad de ser engrosada y sin el otorgamiento de fianza. La que lo niegue será apelable en ambos efectos".

La sentencia que decreta el desahucio es apelable en el efecto devolutivo, es decir, que no suspende la ejecución de la sentencia apelada, por lo que tratándose de sentencia definitiva quedará en el juzgado de origen testimonio de lo necesario para ejecutar dicha sentencia, remitiendo los autos originales al Tribunal Superior. La apelación contra sentencia definitiva que se admita en ambos efectos, o sea devolutivo y suspensivo (en el juicio de desahucio no es procedente), suspende la ejecución de la sentencia hasta que recaiga el fallo del superior, en este caso, queda en suspenso la resolución del juez de origen, para seguir conociendo de los autos principales desde el momento en que se admita la apelación en ambos efectos, situación jurídica ésta que no ocurre en la apelación que es admitida en el efecto devolutivo, como son en las sentencias que se emiten en los juicios especial de desahucio, y por lo tanto no obstante interpuesta dicha apelación y remitida ésta ante el Superior, el juez del conocimiento puede ejecutar la misma a petición de parte interesada, fundándose para ello en lo dispuesto en el Artículo en comentario así como en el Artículo 698 de la Ley Adjetiva Civil.

Es criticable este precepto bajo comentario, respecto a que la sentencia que rige la acción de desahucio sea apelable en ambos efectos, pues en nada beneficia tal expresión a la parte actora, pues por una parte, en la sentencia definitiva que se recurre se determina que no ha procedido la acción especial de desahucio, y por lo tanto se niega el lanzamiento del inquilino, de lo que resulta ilógico y absurdo que dicha sentencia al ser recurrida en la apelación, ésta sea admitida en ambos efectos, o sea, sus-

pende la ejecución de la sentencia recurrida, cuando ésta ha negado el derecho a tal ejecución.

La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o con cualquier persona de la familia, doméstico, portera, agente de la policía o vecinos. Se podrán embargar y depositar bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas, si así se hubiese decretado, ésto al hacer el requerimiento que establecía el Artículo 490; lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento.

Art. 497: "La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su efecto con cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecinos, pudiéndose romper las cerraduras de la puerta si necesario fuere. Los muebles u objetos que en la casa se encuentren, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a la demarcación de policía correspondiente o al local que designe la autoridad administrativa, dejándose constancia de esta diligencia en autos".

Art. 498: "Al hacer el requerimiento que se dispone en el Artículo 490, se embargarán y depositarán bienes bastantes para cubrir las pensiones reclamadas si así se hubiere decretado. Lo mismo se observará al ejecutarse el lanzamiento".

Para la ejecución del desahucio se tiene como domicilio legal del ejecutado, la finca o departamento de cuya desocupación se trata (Artículo 499 del Código de Procedimientos Civiles de 1932).

A pesar de los cambios que sufrió el Código de Procedimientos Civiles de 1932, se seguía estableciendo un procedimiento rápido, por lo que también existía un proceso de economía de tiempo, de energías y de costo.

2.3 Reformas del Código de Procedimientos Civiles de 1932

En el presente punto se analizarán las reformas que sufrió el Código de Procedimientos Civiles de 1932 en materia de arrendamiento hasta quedar como el actual.

La primera reforma que tuvo fue la publicada en el Diario Oficial del 21 de enero de 1967, en sus Artículos:

Art. 433: "El juicio sumario se inicia con el escrito de demanda en que se deben llenar los requisitos a que se refieren los Artículos 255 y 256.

Del escrito de demanda se correrá traslado al demandado por un término de cinco días para que produzca la contestación".

La modificación que sufre el Artículo que antecede, es en el sentido de la supresión de las figuras jurídicas de la réplica y dúplica.

Art. 435: "Desde el día en que se mande emplazar a el reo se fijará día y hora para la audiencia de pruebas y alegatos, la que se celebrará dentro de los treinta días que sigan al emplazamiento. El juez resolverá sobre la admisión de las pruebas al acordar los escritos en que se ofrecen".

En este Artículo también desaparecen las figuras jurídicas de la réplica y dúplica; además aumenta su última parte, referente a la admisión de las pruebas.

Art. 437: "En la audiencia, el juez recibirá las pruebas que hubiere admitido. La recepción y práctica de las pruebas se hará oralmente, sin necesidad de que los taquígrafos tomen las declaraciones textuales de los testigos".

Este Artículo deja de establecer que el juez después de haber fijado el debate recibirá de las pruebas ofrecidas las que él admita y que se relacionen con la controversia.

Art. 491: "Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o exhibiere su importe o copia sellada por un juzgado de escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, se suspenderá la diligencia, asentándose constancia de estas circunstancias en el acta y agregándose los justificantes que se presenten, para dar cuenta al juzgado.

Si se exhibiere el importe, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibieren copias de escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán los originales por oficio al juzgado en que se encuentren, así como los correspondientes certificados. Recibidos estos se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los certificados al arrendador a cambio

En este Artículo también desaparecen las figuras jurídicas de la réplica y dúplica; además aumenta su última parte, referente a la admisión de las pruebas.

Art. 437: "En la audiencia, el juez recibirá las pruebas que hubiere admitido. La recepción y práctica de las pruebas se hará oralmente, sin necesidad de que los taquígrafos tomen las declaraciones textuales de los testigos".

Este Artículo deja de establecer que el juez después de haber fijado el debate recibirá de las pruebas ofrecidas las que él admita y que se relacionen con la controversia.

Art. 491: "Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o exhibiere su importe o copia sellada por un juzgado de escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, se suspenderá la diligencia, asentándose constancia de estas circunstancias en el acta y agregándose los justificantes que se presenten, para dar cuenta al juzgado.

Si se exhibiere el importe, se mandará entregar al actor sin más trámite y se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibieren copias de escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán los originales por oficio al juzgado en que se encuentren, así como los correspondientes certificados. Recibidos estos se dará por terminado el procedimiento y se entregarán los certificados al arrendador a cambio

de los recibos correspondientes. En caso de presentarse recibos de pago, se mandará dar vista al actor por el término de tres días; si no los objeta, se dará por concluido el juicio; si los objeta se citará para la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el Artículo 494".

La disposición que antecede aumenta en su contenido, con referencia o lo que establecía el Código de Procedimientos Civiles de 1884, ya que ahora se hace referencia al escrito de ofrecimiento de pago, así como sus certificados de depósito.

Esta disposición es criticable en consideración en que el juicio de desahucio se funda esencialmente en la falta de pago de dos o más mensualidades, es decir, es un incumplimiento en el pago de rentas y si en el mismo se ha acreditado que dicho pago de rentas, no se hizo en la forma estipulada en el contrato de arrendamiento, y en caso de que acredite que pagó extemporáneamente, es incuestionable que el incumplimiento del pago de dichas rentas está acreditado, y por lo tanto no debe terminarse el procedimiento del juicio, ni mucho menos el levantamiento de la providencia de lanzamiento, ya que en el caso no se trata de un juicio de pago de pesos, sino de un manifiesto incumplimiento del pago de rentas, porque la naturaleza de este juicio se encuentra totalmente desvirtuada en forma conciente por el legislador, quien nuevamente de manera inequitativa protege al inquilino, al renuente en el incumplimiento de sus obligaciones, quien infringiendo la ley y el contrato en sí mismo paga la renta cuando se le antoja y como premio a esa actitud rebelde la ley le concede la oportunidad de que aunque pague tarde, se le respeten sus derechos de

inquilino, condenándosele únicamente al pago de las costas causadas, lo que es falto de equidad y justicia, no obstante de que el criterio jurisprudencial emitido por la corte respecto a que el arrendador tiene el derecho de ejercitar la rescisión del contrato de arrendamiento, cuando el inquilino no cumple oportunamente con la obligación del pago oportuno de las rentas, independientemente a la acción del juicio de desahucio. Es de mi conocimiento que en la legislación de Estados Unidos de Norteamérica existen disposiciones legales respecto a que, cuando el inquilino deja de pagar la renta del inmueble arrendado, el arrendador sin más trámite acude ante la autoridad competente, acredita su calidad de arrendador y con su simple manifestación de que se le deben determinadas cantidades por concepto de rentas, de inmediato se gira orden al inquilino para que en un lapso de breves días (no más de cinco), se presente a la corte y manifieste y acredite estar al corriente en el pago de sus rentas y de no hacerlo dicha autoridad judicial ordena que mediante un dispositivo especial se cierre por fuera la localidad arrendada, apercibiendo al inquilino que en un determinado plazo se entregará totalmente desocupada al arrendador o propietario dicho inmueble, garantizándose con lo que exista en su interior el importe de las rentas que adeuda, procedimiento éste que no se lleva más de quince días hábiles, y que considero que es justo y equitativo para ambas partes.

En el Artículo primero transitorio se deroga el Artículo 436 del Código de Procedimientos Civiles, el que establecía lo siguiente:

Art. 436: "Principiará la audiencia por la fijación de los puntos cuestionados de acuerdo con los escritos de las partes y en su caso, verbalmente, a cuyo efecto el juez hará que los litigantes, respectivamente, confiesen, nieguen o expliquen los hechos de la contestación y de la réplica, a fin de que quede reducida la prueba al menor número posible de puntos. El silencio y las respuestas evasivas se tendrán como confesión de los hechos a que se refieren. En el acto sólo se harán constar los puntos de controversia y los que fueren confesados".

Una de las causas de la derogación de este Artículo, fue la desaparición de la reglamentación de las figuras de la réplica y dúplica en el juicio sumario, ya que la finalidad de este Artículo era reducir la prueba al menor número posible de puntos en controversia y estando presente la réplica y la dúplica aumentaban estos puntos.

La reforma y adición que se publica en el Diario Oficial de 7 de febrero de 1985 es la más importante, ya que se adiciona al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal el *Título Decimo Cuarto Civil Bis* llamado de las *Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación*; dejando de regularse en el juicio sumario para tener una regulación especial, siendo ésta la que se establece en el Código actual. Asimismo se reforma el Capítulo Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal disposiciones relacionadas con inmuebles en arrendamiento para fincas destinadas a la habitación, quedando de la siguiente manera:

"Capítulo IV

Del Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a la Habitación"

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

El Artículo que antecede habla del orden público e interés social, ¿qué debemos entender por esto?

Antes de entrar al análisis de orden público e interés social, es importante mencionar que los legisladores tomaron como base constitucional para establecer que las disposiciones del Capítulo IV del Código Civil (del arrendamiento de fincas destinadas a la habitación) son de orden público e interés social, la consagrada en el tercer párrafo del Artículo 27 Constitucional, que establece: "... La Nación tendrá en todo tiempo el derecho de imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, así como el de regular, en beneficio social, el aprovechamiento de los elementos naturales susceptibles de apropiación, con objeto de hacer una distribución equitativa de la riqueza pública, cuidar de su conservación, lograr el desarrollo equilibrado del país y el mejoramiento de las condiciones de vida de la población rural y urbana...".

Ahora bien, en la doctrina reina una gran confusión acerca de lo que debe entenderse por "orden público", pues cada tratadista que se ha ocupado de esta materia, parte de un diferente punto de vista para expre-

sar la idea respectiva. Sin embargo también en la literatura jurídica no se descubre una idea clara, precisa y exhaustiva sobre el orden público que viniese a revelar su esencia, ya que los juristas, al elucubrar acerca de dicho concepto, se concentran a darlo por supuesto y conocido.

Pillet emite una idea, en mi opinión más aceptable de *orden público*, al afirmar que: "El papel del Estado con nuestras sociedades modernas es doble, ... concentra en él y representa necesariamente los intereses de la comunidad, y además es el autor de los intereses particulares. Las leyes que corresponden a la primera de dichas tareas son las leyes de orden público", es decir, "las que conciernen sobre toda la comunidad, las que benefician igualmente a todos, las que están escritas en interés de todos y no solamente en interés de cada uno". De lo anterior, el Doctor Alfonso sostiene que "por lo tanto, será fácil, en general, saber si una ley de índole privada es o no de orden público. Para ello habrá que consultar a quien beneficia su aplicación: si beneficia en cada caso a ciertas personas determinadas, con exclusión de las demás, la ley es de orden privado; si, por el contrario, se puede considerar que beneficia a todo el mundo o a cualquier persona, la ley es de orden público"¹⁹.

El Licenciado Ignacio Burgoa al respecto dice, "el orden público consistirá, en el arreglo, sistematización o composición de la vida social con vista a la determinada finalidad de satisfacer una necesidad colectiva, a procurar un bienestar público o a impedir un mal al conglomerado humano (población)"²⁰.

¹⁹ Burgoa, Ignacio, *El Juicio de Amparo*, Editorial Porrúa, S.A., México, 1990, p. 727.

²⁰ *Ibidem*, p. 733.

En cuanto al interés social, también el Maestro Ignacio Burgoa, expone, que: "el "interés social" se traduce en cualquier hecho, acto o situación de los cuales la sociedad pueda obtener un provecho o una ventaja o evitarse un trastorno bajo múltiples y diversos aspectos, previniéndose un mal público, satisfaciéndose una necesidad colectiva o lográndose un bienestar común. Ahora bien, es evidente que el interés de la sociedad es un interés de contenido eminentemente humano. En efecto, la persona moral "Estado" tiene como elemento humano a la sociedad en general y ésta se compone de un número de individuos que se asientan permanentemente sobre un territorio determinado. Por ende, los intereses del Estado deben ser los mismos intereses sociales y estos se derraman, por así decirlo, en todos y cada uno de los sujetos particulares que integran la sociedad, de tal suerte que, cuando dicha persona moral está interesada en alguna materia cualquiera, es para beneficio de todos y cada uno de los miembros individuales que componen su elemento humano"²¹.

Después del planteamiento de orden público e interés social que se hizo con antelación, es de concluirse que el Artículo bajo comentario es totalmente contradictorio, en virtud de que las disposiciones únicamente favorecen a una de las partes, al inquilino, dejando desprotegido al arrendador; si bien es cierto, también se rompe con la esencia del contrato, ya que éste, de acuerdo con la definición del Maestro Rafael Rojina Villegas, "es el acuerdo de voluntades para crear y transmitir derechos y obligaciones"²², voluntad ésta, que no se presenta en el contrato de arren-

²¹ *Ibidem.*, p. 739.

²² Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto; Contratos*, Vol. 1, México, 1961, p. 9.

damiento, ya que el Estado impone al arrendador sin tomar en cuenta su voluntad, disposiciones desventajosas en relación con las que se otorgan al arrendatario, sin que el Estado se preocupe en que aquél obtenga un beneficio como contraprestación que dá.

Además, si tomamos como base también la definición de contrato establecida en el Código Civil²³, claramente se observa que ese acuerdo deja de existir entre los particulares, más bien, es una imposición del Estado, donde no se toma en consideración la voluntad del arrendador, lo que se contrapone con la definición jurídica de contrato. No obstante lo anterior también se descubre que el legislador al determinar que dichos preceptos son de orden público e interés social, tuvo como finalidad el evitar hasta cierto punto el abuso notorio del arrendador, quien en forma desmesurada e injusta elevaba y eleva las rentas de las casas destinadas a habitación aprovechándose de la escasez de la vivienda para casa habitación, por lo que en base a ello el legislador mediante tales disposiciones trata de evitar dicho abuso imponiendo condiciones esenciales para esta clase de contratos, como son la vigencia mínima de los contratos (un año), su prórroga (hasta de dos años si se encuentra al corriente en el pago de rentas), limitando asimismo los aumentos de rentas, el derecho de preferencia del arrendatario, así como el derecho del tanto para el caso de venta del inmueble arrendado; disposiciones todas estas, que si bien es cierto frenan el abuso del arrendador, también es cierto que desaniman al inversionista para hacer inversiones en este tipo de viviendas, por no resultarles atractivas las mismas, circunstancias estas que han aumentado la es-

²³ *Código Civil*, Artículo 1793, Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos.

casez de vivienda para casa habitación, y que los gobiernos federales y estatales han venido tratando de resolver con grandes esfuerzos económicos, ya sea mediante organismos dedicados en proporcionar vivienda al pueblo a bajo precio, así como financiamientos económicos baratos, pero que desgraciadamente son insuficientes.

Sin embargo vemos que la ley deja de ser equitativa, porque es notorio que se protege más al arrendatario que al arrendador.

A continuación se transcribirán los demás Artículos del Capítulo IV del Código Civil.

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

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

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

En el Artículo que antecede, encontramos un desequilibrio entre las partes al establecer como mínimo de vigencia de este tipo de con-

trato un año forzoso, el que será prorrogable a voluntad del inquilino hasta por dos años más, si éste se encuentra al corriente en el pago de sus rentas, máxime que en el precepto siguiente (Artículo 2448 D) se establece que el arrendador, en dicho caso podrá aumentar la renta siempre y cuando ésta no exceda del 85 por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, disposiciones estas que desvirtúan la naturaleza jurídica del contrato, ya que no se toma en cuenta el consentimiento del arrendador, pues se le impone tal obligación por considerar las mismas de orden público e interés social y en tal virtud no existe la figura jurídica del arrendamiento que refiere nuestro Código Civil, pues el consentimiento del arrendador se substituye en este aspecto por dichas disposiciones legales, por lo que puede hablarse de una ausencia de consentimiento del arrendador y en tal virtud al faltar éste podrá hablarse de cualquier otra figura jurídica menos del contrato de arrendamiento.

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

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

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

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

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

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

I. Nombre del arrendador y arrendatario.

II. La ubicación del inmueble.

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

IV. El monto de la renta.

V. La garantía, en su caso.

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

VII. El término del contrato.

VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la Ley".

Art. 2448 G: "El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Dis-

trito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

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

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

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

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

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

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

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

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

II. El 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 este 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 de 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".

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

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

Art. 2448 L: "En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo".

Los preceptos anteriormente transcritos contienen una modificación radical en la figura jurídica del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, considerando que las mismas en atención a su terminología salen del campo del Derecho Privado y las enmarca al parecer dentro del Derecho Público, ya que por una parte se restringe marcadamente la autonomía de la voluntad propia de una relación jurídica de Derecho Privado, se limita los derechos del arrendador a quien se condena a cumplir prestaciones desventajosas, inequitativas en relación con las que se concede al arrendatario, sin tomar en cuenta para ello lo que inverte el arrendador en este tipo de viviendas y a quien por tal motivo le corresponde un beneficio como contraprestación, sino que al contrario en lugar de apoyarlo en este tipo de inversiones lo desaniman y a mayor

abundamiento, por otro lado le cobran mayor impuesto predial, derechos de agua, impuesto sobre la renta, le limitan mediante un engorroso papeleo burocrático el derecho del uso del suelo, cargas todas estas que lógicamente perjudican a este tipo de inversiones que se han visto seriamente limitadas, por lo que considero que estas nuevas reformas han sido del todo desafortunadas, injustas y arbitrarias, y no son la forma o el medio adecuado para resolver este grave problema social, que es la gran demanda de vivienda en nuestro país. Considero que debe hacerse un estudio, análisis y proyecto más adecuado a la realidad de nuestro país, procurando que mediante el mismo, se logre que el particular inversionista aporte o coopere en parte para resolver este grave problema, pero siempre y cuando el Gobierno Federal, Estatal y Municipal tenga bajo su directa y principal responsabilidad el solucionar satisfactoriamente este problema social, sin que para ello abuse de su poder y sacrifique al particular en su patrimonio, lo que considero que puede hacer destinando mayores partidas económicas a este renglón de la vivienda, para que las mismas sean adquiridas a bajo costo y a interés social, y conceder dichos financiamientos a empresas particulares y a instituciones de crédito, contando para ello con una estricta reglamentación, para que estos no lleguen a abusar de la situación.

La adición a que hace mención el Diario Oficial de 7 de febrero de 1985 en el Código de Procedimientos Civiles, es la más importante, en virtud de que es la establecida actualmente, con sus diversas modificaciones.

"Título Decimocuarto Bis

De las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación"

Reglamentación del Código de Procedimientos Civiles

Art. 957: "A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el Capítulo Cuarto, del Título Sexto del Código Civil le serán aplicables las disposiciones de este Título, excepto el juicio especial de desahucio al que se le seguirán aplicando las disposiciones del Capítulo Cuarto, del Título Séptimo de este Código.

El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga²⁴. A partir de esa fecha y hasta el momento, este Artículo no ha sufrido modificación alguna.

Art. 958: "Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este artículo el arrendador deberá exhibir el contrato de arrendamiento correspondiente con el escrito inicial de demanda. A falta de este requisito no se dará curso a su acción²⁵. Este Artículo precisa del documento para el ejercicio de la acción, lo cual es loable para evitar simulaciones de actos jurídicos y dilaciones procesales.

El Artículo 958 en la actualidad dispone que el escrito de demanda será acompañada por el contrato de arrendamiento, en caso de haberse celebrado por escrito; es decir, no limita la acción, ya que éste per-

²⁴ Diario Oficial de 7 de febrero de 1985, p. 5.

²⁵ *Ibidem.*, p. 6.

mite que si no existe contrato por escrito se podrá dar curso a la acción si el contrato fue verbal, siempre y cuando el actor lo compruebe²⁶.

Art. 959: "Una vez presentada la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada citando a las partes para que concurran en un término de tres días al Juzgado para que tenga verificativo la audiencia conciliatoria respectiva. Emplazándolo para que en los cinco días siguientes a la celebración de dicha audiencia conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer su defensa en los términos del Capítulo Primero, Título Sexto de este ordenamiento"²⁷.

El contenido del precepto inmediato anterior en el Código de Procedimientos Civiles actual, se establece en tres Artículos, a saber los correspondientes al 959, al 960 y el 961. Los Artículos 960 y 961 actuales, además contienen, en parte, el segundo párrafo de los Artículos 960 y 962 promulgados en el Diario Oficial de 7 de febrero de 1985.

Art. 959: "Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, y se le emplazará para que la conteste dentro del término de cinco días"²⁸.

Art. 960: "El demandado formulará la contestación en los términos prevenidos por el Artículo 260 de este Código. Si opusiere excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, se dará vista con ellas al actor para que ofrezca las pruebas que considere oportuno.

²⁶ Diario Oficial de 14 de enero de 1987, p. 10.

²⁷ Diario Oficial de 7 de febrero de 1985, p. 6.

²⁸ Código de Procedimientos Civiles de 1991, p. 504.

En los casos en que el demandado oponga reconvencción, se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días.

En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción, se entenderá en uno y otros casos negados los hechos²⁹.

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

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

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

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

²⁹ Código de Procedimientos Civiles de 1991, p. 504.

tendrá fuerza de cosa juzgada, dándose con ello, por terminado el juicio³⁰.

Art. 960: "A la audiencia conciliatoria las partes deberán comparecer personalmente o por medio de apoderado o representante legal, quien deberá acreditar tal carácter, así como facultades expresas para transigir, en los términos de ley. Si alguna de ellas fuese persona moral, deberá concurrir su administrador o quien legalmente la represente.

En la audiencia conciliatoria, el Juez a través del conciliador escuchará las pretensiones de las partes y procurará una amigable composición. Si se obtiene el acuerdo entre las partes, se celebrará el convenio respectivo, que si reúne los requisitos de ley, será aprobado por el Juez y tendrá efectos de sentencia ejecutoriada, dándose con ello, por terminado el juicio³¹.

El primer párrafo del Artículo inmediato anterior desaparece en la legislación actual.

Art. 962: "En los casos en que el demandado oponga reconvencción se correrá traslado con ella al actor a fin de que conteste en un término de cinco días.

En caso de que el arrendatario no conteste la demanda o la reconvencción se entenderá en uno y otro caso negados los hechos³².

Las reformas que sufrieron los Artículos 959, 960 y 962 establecidas en el Diario Oficial de 7 de febrero de 1985, de las que se habló

³⁰ Código de Procedimientos Civiles de 1991, pp. 504 y 505.

³¹ Diario Oficial de 7 de febrero de 1985, p. 6.

³² *Ibidem*, p. 6.

en los párrafos que anteceden , son las publicadas en el Diario Oficial de 14 de enero de 1987.

El contenido del Artículo 961 del Diario Oficial de 7 de febrero de 1985, se deja de establecer en el actual, sin embargo el segundo párrafo del Artículo 961 actual establece la sanción en caso de que las partes no concurren a la audiencia conciliatoria³³.

Art. 961: "Si el actor no concurre a la audiencia conciliatoria se le tendrá por desistido de la demanda.

Si el demandado no concurre a la audiencia conciliatoria, o en ella no se logra la avenencia de las partes, se asentará esto en autos, y en la misma audiencia el Juez citará al demandado para que, en el término de cinco días conteste la demanda, oponga excepciones y haga valer sus defensas conforme a lo dispuesto por el Capítulo Primero, Título Sexto de este ordenamiento"³⁴.

La disposición establecida en el Artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles actual no lo establecía el Código de 1985. Esta disposición de que se habla es la publicada en el Diario Oficial de 14 de enero de 1987.

Art. 962: "En caso de desacuerdo entre los litigantes, el juez continuará con el desarrollo de la audiencia, y con las más amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedi-

³³ Diario Oficial de 14 de enero de 1987, p. 10.

³⁴ Diario Oficial de 7 de febrero de 1985, p. 6.

miento. La resolución que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliación, será apelable en el efecto devolutivo³⁵.

Una de las modificaciones más importante que tuvo el Código de Procedimientos Civiles de 1985 hasta el actual fue el establecido en el Artículo 963 referente al juicio a prueba o el pleito a prueba; ya que el establecido en el Código de Procedimientos Civiles actual nos remite a las reglas fijadas para el juicio ordinario civil para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas; haciendo éste un procedimiento más largo y no como se pretende dar, es decir, un procedimiento rápido. La presente reforma fue la publicada en el Diario Oficial de 14 de enero de 1987 siendo ésta la establecida actualmente.

Art. 963: "Una vez transcurridos los plazos señalados en los Artículos anteriores se abrirá el juicio a prueba, siendo de diez días fatales el período para su ofrecimiento que empezarán a contar a partir de que surta efectos del auto que tuvo por contestada la demanda o la reconvencción en su caso.

Las partes aportarán las pruebas que hayan ofrecido y deberán presentar a sus testigos y peritos. De manifestar bajo protesta de decir verdad no estar en aptitud de hacerlo, se impondrá al actuario del Juzgado la obligación de citar a los primeros y de hacer saber su cargo a los segundos, citándolos para la audiencia respectiva en la que deberán rendir su testimonio o su dictamen pericial. En dicha citación se hará apercibimiento de arresto hasta por tres días de no comparecer el testigo o el perito

³⁵ Código de Procedimientos Civiles de 1991, p. 505.

que haya aceptado el cargo, sin causa justificada. Al oferente se impondrá una multa de diez veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal en caso de que el señalamiento del domicilio de los testigos o peritos resulte inexacto, sin perjuicio de que se denuncie la falsedad resultante.

En caso de que por segunda vez no concurren los peritos o los testigos, sin justa causa, a pesar de haber sido legalmente citados, el Juez bajo su responsabilidad podrá declarar la deserción de una u otra pruebas.

Esta sanción se aplicará también en caso de comprobarse que la prueba se ofreció con el propósito de retardar el procedimiento³⁶.

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

Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil³⁷.

El Artículo 964 de 1985 tuvo una reforma, publicada ésta en el Diario Oficial de 14 de enero de 1987, para quedar como el actual; aumentando en su contenido la palabra sentencia.

Art. 964: "Dentro de los ocho días siguientes al periodo de ofrecimiento de pruebas señalado en el Artículo que antecede el Juez citará a las partes a la audiencia de pruebas y alegatos.

³⁶ Diario Oficial de 7 de febrero de 1985, p. 6.

³⁷ Código de Procedimientos Civiles de 1991, p. 505.

La reforma a que hace mención el párrafo inmediato anterior se establece en la última parte de este párrafo quedando de la siguiente manera: ..., el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia. El resto del Artículo no sufre ninguna modificación, siendo éste el siguiente:

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

I. El Juez sólo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos.

II. Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que el Juez determine, atento su estado de preparación.

III. Se oirán los alegatos de ambas partes.

IV. El Juez pronunciará su sentencia de manera breve y concisa o a más tardar dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia".

El contenido del artículo 965 se reduce en el actual al remitir el procedimiento de los incidentes al artículo 88 del mismo ordenamiento. Esta reforma que sufre el artículo 965 de 1985 para quedar como el actual, es la publicada en el Diario Oficial de 14 de enero de 1987.

Art. 965: "Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se sustanciarán con un escrito de cada parte, en los cuales deberán ofrecerse las pruebas. En el plazo improrrogable de ocho días se celebrará la audiencia incidental en la que el Juez decidirá sobre la admisión de las prue-

bas, recibirá las que sean conducentes y escuchará los alegatos. La resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental³⁸.

Art. 965: "Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán en los términos del Artículo 88 de este Código, pero la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental³⁹."

En cuanto a los Artículos 966, 967 y 968 del presente Título, no han sufrido modificación alguna, es decir, su contenido se sigue estableciendo en el actual.

Art. 966: "La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones lo serán solamente en el efecto devolutivo".

Art. 967: "La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el Título Décimosegundo del Código de Procedimientos Civiles".

Art. 968: "En todo lo no previsto regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título".

Con esto damos por concluido el segundo Capítulo de la presente tesis, en el que se puede observar cambios importantes en la reglamentación para arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, pudiendo ser estos cambios positivos o negativos, de los cuales se hablará a fondo más adelante.

³⁸ Diario Oficial de 7 de febrero de 1985, p. 6.

³⁹ Código de Procedimientos Civiles de 1991, p. 505.

CAPITULO III

PROCEDIMIENTOS VIGENTES RELATIVOS AL ARRENDAMIENTO

Se hablará en el presente Capítulo de los procedimientos de arrendamiento que consagra nuestro Código de Procedimientos Civiles, asimismo me enfocare a la materia de la presente tesis, es decir al procedimiento de *Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación*, finalmente se hará un comentario al Diario de los Debates en relación a la aprobación a las reformas que sufrió nuestra Ley Adjetiva respecto al procedimiento de arrendamiento urbano destinado a casa habitación.

3.1 Resumen de los Procedimientos Relativos al

Contrato de Arrendamiento

Nuestra Ley Sustantiva contempla tres tipos de contratos de arrendamiento: los de fincas urbanas destinadas a la habitación, los de fincas rústicas y los de bienes muebles; asimismo encontramos también los destinados al comercio o al ejercicio de una industria.

Los procedimientos que establece el Código de Procedimientos Civiles para los contratos de arrendamiento son dos: el Juicio Ordinario y el de Procedimiento de las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación. Es decir, los contratos de

arrendamiento destinados a habitación, tienen un procedimiento especial, mientras que los demás contratos se ventilarán por la vía ordinaria.

Se hará el resumen del juicio ordinario únicamente, ya que, el procedimiento de fincas urbanas destinadas a habitación se tratará en un tema aparte.

El juicio ordinario es el proceso contencioso típico al que se ajustan todas las contiendas entre partes que no tienen señalado un procedimiento especial.

El juicio ordinario se encuentra establecido en la Ley Adjetiva, en su Título Sexto llamado **Del Juicio Ordinario**; estableciendo los requisitos de la demanda y de la contestación, los medios de prueba, su ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo en las audiencias respectivas; la forma de alegar, el plazo para que se dicte sentencia y los requisitos para que la sentencia sea ejecutoriada.

Su primer Capítulo es denominado *De la Demanda, Contestación y Fijación de la Cuestión*. Su Artículo 255, no da el concepto de demanda, sólo señala los requisitos que debe incluir y advierte que toda contienda judicial, principiará con la demanda.

El Conde de la Cañada y Hevia Bolaflos dicen: "Por esto se ha requerido siempre por nuestro derecho esta expresión, la cual se halla comprendida por los autores en la razón o causa de pedir que debe contenerse en la demanda, y que según exponen los mismos constituye la narración del libelo, esto es, la relación del caso que ha originado los

derechos, dado los motivos a la reclamación en justicia, con expresión de la circunstancia del lugar, tiempo, persona y demás que en él han intervenido⁴⁰.

El Artículo 256, establece, que el actor, presente con la demanda los documentos en que funde su acción y copias, de las que se correrá traslado a la persona o personas contra quienes se proponga, y se les emplaza para que contesten dentro de nueve días.

Los jueces y los tribunales están facultados para normar sus actos conforme a la ley del procedimiento, y para cuidar que las demandas se formulen con la claridad, precisión y demás requisitos de la ley que los códigos exigen; cuidando también de que la acción respectiva se ejercite en la vía y forma que legalmente procede (Artículo 257 del Código de Procedimientos Civiles).

Los efectos de la presentación de la demanda y los del emplazamiento, se encuentran establecidos en los Artículos 258 y 259, respectivamente.

El Artículo 260 establece, en que términos se deberá contestar la demanda y previene que las excepciones y la reconvencción se hacen valer al contestar la demanda. Los Artículos 261, 262, 263 y 264 establecen disposiciones respecto a las excepciones y la reconvencción. También el Artículo 266 habla de la contestación de la demanda, ¿cómo deberá, el demandado, referirse a ella?

⁴⁰ Conde de la Cañada, Instituciones Prácticas, Part.1, Cap.3. No. 6Paz, Praxis Eclesiastica.

La figura jurídica de la rebeldía se establece en el Artículo 271. El Artículo 272 establece el término para contestar la reconvencción o compensación. Los Artículos 272 A al 272 G hablan de la audiencia previa y de conciliación, la cual será dentro de los diez días siguientes una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción; y en caso de haber excepciones se dará vista a la parte que corresponda por un término de tres días.

En esta audiencia de previa y conciliación el juez procederá a procurar la conciliación de las partes que estará a cargo del conciliador adscrito al juzgado, sin embargo por los intereses opuestos que existen entre las partes rara vez se llega a tener un arreglo entre ellas, por lo que desafortunadamente en la práctica no funciona; sin embargo en esta audiencia el juez procede a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio y con amplias facultades de dirección procesal examinará las excepciones relativas a la conexidad, litispendencia y cosa juzgada, y a resolver lo relativo a la objeción que se haga respecto de la legitimación procesal, y en general tratará de subsanar toda omisión que notará en la substanciación, para el sólo efecto de regularizar el procedimiento. Este mismo procedimiento se lleva a cabo en las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación según los Artículos 957 al 963, y es de gran utilidad la misma porque acorta considerablemente la secuela procesal en esta clase de juicios referentes a arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

Las excepciones supervinientes se harán valer antes de la sentencia y se substanciarán incidentalmente. En cuanto a las excepciones o defensas contradictorias, el juez desechará estas de plano (Artículos 273 y 275 del Código de Procedimientos Civiles).

Debemos de entender como excepciones supervinientes aquellas que nacen después de formada la *litis-contestatio*, o aquellas que ya existían al contestar la demanda, pero de las cuales posteriormente tuvo conocimiento el demandado; por ejemplo: en el caso de un albacea que estando ya el juicio en periodo de prueba, encuentra entre los papeles del difunto un recibo que demuestra que la cantidad demandada fue pagada por el autor de la herencia. Parece evidente que en este caso y otros análogos, el demandado tiene derecho de hacer valer como excepción superviniente la de que se trate. Así lo exige la justicia⁴¹.

Si una de las partes se presenta en el procedimiento y expresamente reconoce la existencia de una obligación que es a su cargo, es obvio que no habrá ya necesidad de demostrale el incumplimiento en que ha incurrido, por existir un sometimiento expreso a la pretensión del contrario; por lo que al presentarse esta situación el juez ordena citar para sentencia (Artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles).

Cuando la controversia fuere puramente de derecho y no de hecho, se citará a la audiencia de alegatos, Artículo 276 del Código de Procedimientos Civiles, y el Artículo 277 habla de abrir el juicio a prueba.

⁴¹ Pallares, Eduardo, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*; Ed. Porrúa, S.A., México, 1973; pp. 345 y 355.

De lo anterior se desprende que en todo juicio ordinario se encuentran los siguientes elementos constitutivos: la demanda, su admisión, el emplazamiento que formalmente debe hacerse al demandado, quien puede o no concurrir a juicio y, en caso de que lo haga, los requisitos de la contestación de la demanda con sus diversas variaciones de allanamiento, negativa general o parcial de hechos, negativa del derecho aplicable, excepciones procesales y excepciones de carácter sustantivo, las consecuencias de la no comparecencia a juicio del demandado, originándose la rebeldía y sus efectos, así como la procedencia y trámite de la reconvencción.

Su Capítulo II es denominado, **De la Prueba**, establece las reglas generales a seguir; en su Artículo 278, dispone que estas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral; de ésto podemos decir, que probar es producir la certidumbre en la mente del juez, a efecto de que no le quepa duda de la existencia o inexistencia de un hecho, o de la verdad o falsedad de una afirmación o negación.

En su Artículo 279 establece, la facultad que tienen los tribunales para mandar practicar diligencias, sin que se considere como agravio para ninguno de los litigantes, ni altera las partes substanciales del procedimiento, ni deja sin defensa a ninguna de las partes contendientes.

Cuando se ocasionen daños y perjuicios a un tercero, éste será indemnizado por la parte que ofreció la prueba o por ambas. Las partes tienen la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones (Artículos 280 y 281 del Código de Procedimientos Civiles).

El Artículo 282 señala en que situaciones tiene que probar el que niega. El Artículo 283 establece, que la prueba y los medios de prueba no son renunciables.

El Artículo 284 establece, que los hechos, los usos y costumbres en que se funde el derecho estarán sujetos a prueba. Asimismo el Artículo 284 señala, que los tribunales pueden aplicar el derecho extranjero.

El tribunal recibirá las pruebas siempre y cuando estén permitidas por la ley y se refieran a los puntos cuestionados. Los hechos notorios no necesitan ser probados, el juez puede invocarlos (Artículos 285 y 286 del Código de Procedimientos Civiles).

El Artículo 287 establece que se tendrán por ciertas las afirmaciones de la contraparte, cuando ésta se oponga a la inspección o reconocimiento, o no conteste a las preguntas que el tribunal le dirija.

El Artículo 288 establece la obligación que tienen los terceros para prestar auxilio a los tribunales.

Finalmente su Artículo 289 establece, la admisión de los medios de prueba.

Su Capítulo III es denominado, **Del Ofrecimiento y Admisión de Pruebas**; su primer Artículo, el 290, establece, el término en que se ofrecerán las pruebas, el cual es de diez días, contados desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

El Artículo 291 señala, la facultad que tiene el juzgador de desechas las pruebas que se deban considerar como impertinentes, es decir,

las que no versan sobre los hechos controvertidos, por no pertenecer a la cuestión debatida.

Su Artículo 292 establece, en que forma debe ofrecerse la prueba confesional. El Artículo 293 dispone, cuándo procede la prueba pericial. Los Artículos 294, 295 y 296 hablan de la prueba documental. El Artículo 297 establece, que deberá solicitarse los puntos, en que versará la inspección judicial. Por último, su Artículo 298 establece, la admisión de las pruebas.

Este Capítulo se limita a expresar los requisitos necesarios de que debe estar investida la prueba, a efecto de que sea admitida por el juzgador; y las facultades legales de éste para rechazarlas, previstas por el Artículo 298.

Su Capítulo IV denominado, **De la Recepción y Práctica de las Pruebas**, consta de nueve secciones. Su primer Artículo, el 299, establece, las reglas de la recepción y desahogo de las pruebas.

La Sección I llamada: *Del Término Probatorio*, se encuentra establecido en los Artículos 300 y 301 del Código de Procedimientos Civiles.

La Sección II llamada: *De La Confesion*, esta establecida en los Artículos 308 al 326 del Código de Procedimientos Civiles.

La Sección III, llamada: *De La Prueba Instrumental*, establecida en sus Artículos 327 al 345 del mismo ordenamiento.

La Sección IV, denominada: *Prueba Pericial*, está comprendida en los Artículos 346 al 353 del mismo ordenamiento.

La Sección V, llamada: *Del Reconocimiento o Inspección Judicial*, establecida en sus Artículos 354 al 355 del mismo ordenamiento.

La Sección VI, denominada: *Prueba Testimonial*, consagrada en los Artículos 256 al 372 del mismo ordenamiento.

La Sección VII, denominada: *Fotografías, Copias Fotostáticas y demás Elementos*, establecida, en los Artículos 373 al 375 de la Ley Adjetiva.

La Sección VIII, llamada: *De la Fama Pública*, establecida en los Artículos 377 y 378; el 376 esta derogado, y

La Sección IX, denominada: *De las Presunciones*, establecida en los Artículos 379 al 383 del Código de Procedimientos Civiles.

De lo anterior, es de concluirse, que los medios generalmente aceptados por la legislación positiva para acreditar los hechos fundatorios de la acción o los hechos extintivos o modificativos de las excepciones que hace valer las partes, son las pruebas: confesional, testimonial, pericial, documental pública y privada, instrumental científica, inspección judicial, fama pública y presuncional.

Su Capítulo V está derogado y se denominaba **De la Recepción Oral de las Pruebas**.

Su Capítulo VI, denominado: **De la Audiencia**, se refiere a la audiencia de pruebas y alegatos.

Su Artículo 385 habla, que antes de celebrar esta audiencia, las pruebas deben estar preparadas para recibirlas, asimismo el Artículo 388 establece, que se recibirán las pruebas que estén preparadas, quedando pendientes las que no estuvieren para la continuación de la audiencia.

El Artículo 386 establece las reglas a seguir para la impugnación de falsedad de un documento. El Artículo 387 establece, el inicio de la audiencia.

Los Artículos 389 al 392 establecen, cómo serán recibidas y desahogadas las pruebas ofrecidas por las partes, refiriéndose de la confesional, documental, pericial y testimonial.

El Artículo 393 establece, el derecho de alegar que tienen las partes y el Ministerio Público, cuando éste intervenga.

El Artículo 394 establece como se deben llevar a cabo los alegatos. El Artículo 395 establece, la obligación que tienen los tribunales para dirigir los debates. El Artículo 396 está derogado. El Artículo 397 establece los requisitos de que debe constar el acta de la audiencia.

El Artículo 398 establece, las reglas que deben observarse en la audiencia de pruebas y alegatos. El Artículo 399 establece, la posibilidad de diferir la audiencia cuando sea necesario. Y el Artículo 400 establece, el caso, en que los tribunales colegiados, tenga efecto la repetición de la audiencia de pruebas y alegatos.

Su Capítulo VII, llamado: **Del Valor de las Pruebas**; éste está establecido en los Artículos 402, 403, 404, 405, 412 y 422, el resto de los

Artículos están derogados. Su Artículo 402 establece, que la valorización deberá seguir las reglas de la lógica y de la experiencia. Los documentos públicos tienen valor probatorio pleno, por lo que quedan exceptuados del Artículo que antecede (Artículo 403 del mismo ordenamiento).

El Artículo 404 establece el efecto del allanamiento judicial que afecte a toda la demanda. El Artículo 405 establece, que la nulidad de la confesión por error o violencia, se tramitará incidentalmente. El Artículo 412 habla del valor probatorio que tienen las partidas registradas por los párrocos. Y su Artículo 422 habla de la presunción de cosa juzgada en diversas situaciones.

El Capítulo VIII, denominado: **De los Alegatos en el Procedimiento Escrito**, está derogado.

Su Capítulo IX, denominado: **De la Sentencia Ejecutoriada**, es el último que consagra el juicio ordinario; el Artículo 426 establece que sentencias causan ejecutoria por ministerio de ley, y su Artículo 427 establece, que sentencias causan ejecutoria por declaración judicial.

El Artículo 428 dispone en que casos el juez de oficio hará la declaración, o a petición de parte, y el Artículo 429 admite el recurso de responsabilidad en contra del auto que declare que una sentencia a causado o no ejecutoria.

Es de concluirse que el juicio ordinario es muy extenso, dando a los litigantes infinidad de medios para poder dilatar el juicio; y si la justicia ofrece con sus leyes una equidad para las partes, por lo menos en ma-

teria de arrendamiento, no es así, ya que en el transcurso de la presente tesis se ha visto y se ha mencionado que se protege más al arrendatario dejando desprotegido al arrendador, imponiendo disposiciones a favor de del primero, lo que ha frenado notoriamente la inversión de la iniciativa privada en inmuebles para casa habitación y en especial en los de interés social.

3.2 El Procedimiento Establecido en el Código de Procedimientos

Civiles en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas

Destinadas a Habitación

Este procedimiento se crea por la gran demanda que se presenta en los tribunales, hablando únicamente de los destinados a habitación, en virtud del cual los legisladores se vieron en la necesidad de crear un procedimiento que fuera pronto y expedito, y no tener de esa manera un gran volumen de expedientes acumulándose y sin resolver, además de razones sociales. Sin embargo, en la actualidad se sigue viendo el mismo problema.

El procedimiento a que se hace mención en el párrafo inmediato anterior, se encuentra establecido en el Código de Procedimientos Civiles, en su Título Décimocuarto Bis, denominado: *De las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación*, comprendido por los Artículos 957 al 968, respectivamente.

El Artículo 957 establece a que controversias le serán aplicables las disposiciones de este Título; además establece la facultad que tiene el

juez para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

El Artículo 958 fija, la obligación del arrendador de exhibir con su demanda el documento base de la acción, es decir, el contrato de arrendamiento, en caso de haberse celebrado por escrito. Este Artículo nos permite interpretar de que, si no existe contrato por escrito, si se puede interponer la demanda cuando éste halla sido verbal, es decir, no limita la acción.

El Artículo 959 establece, que admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se dará traslado de ella a la parte demandada, la que será emplazada para que conteste la demanda dentro de un término de cinco días. En el ordinario se establecen nueve días, por lo que ésta disposición se puede considerar positiva ya que reduce considerablemente el término para contestar la demanda.

El Artículo 960 señala, en qué términos deberá ser contestada la demanda. Si se opusiere excepciones se dará vista al actor para que ofrezca las pruebas correspondientes. En el caso de que oponga reconvencción, se correrá traslado de ella al actor, para que éste último la conteste en un término de cinco días; además establece que si no se contesta la demanda o la reconvencción, se entenderán en uno y otros casos negados los hechos.

El Artículo 961 prevee, entre otras cosas la celebración de la audiencia previa y de conciliación, la que se llevará a cabo dentro de los cinco días siguientes, una vez contestada la demanda (en el ordinario es dentro de los diez días siguientes) y, en su caso, la reconvencción. También

establece la sanción en caso de que no concurren una de las partes o ambas a la audiencia. En caso de que se llegue a un acuerdo, se celebrará un convenio, dándose con ello, terminado el juicio.

El Artículo 962 prescribe, el seguimiento de la audiencia en caso de desacuerdo, teniendo el juez las más amplias facultades para examinar, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, para depurar el procedimiento, es decir se establece un procedimiento similar al ordinario.

El Artículo 963 determina, el término en que el juez deberá mandar recibir el pleito a prueba, el cual es de diez días fatales para su ofrecimiento, contados a partir del día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba. Además, establece que se seguirán las reglas establecidas en el juicio ordinario para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas.

Lo que se establece en su segundo párrafo del precepto que antecede, es lo que impide que este procedimiento sea rápido como pretendían los legisladores, ya que al remitirnos al juicio ordinario, se da pauta a que se prolongue considerablemente, sea lento y costoso con graves perjuicios para el arrendador.

En efecto debemos de considerar que si el legislador creó éste Título Décimocuarto Bis para reglamentar única y exclusivamente la fase procesal de aquellos juicios que versen sobre la materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, es incuestionable que en el mismo debió precisar, por tratarse de un título especial, todas y cada una de

las fases procesales inherentes a dicho juicio, buscándose en las mismas que su tramitación fuera rápida y expedita, lo que no se logra, pues al hacer mención al ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas nos remite a las reglas establecidas para el juicio ordinario civil, o sea, a las disposiciones legales contenidas en los Artículos 299, 357 y demás disposiciones aplicables del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, de lo que resulta que éste trámite especial bajo comentario no existe, pues en la práctica observamos que fundándose en lo que dispone el segundo párrafo del Artículo 963, el demandado que por regla general siempre es el inquilino ofrece un sinnúmero de pruebas irrelevantes e inconducentes que traen como consecuencia que los citados juicios de arrendamiento para casa habitación se prolongen por tres a cinco años, de lo que resulta la inutilidad e ineficiencia de esta innovación procesal creada en el Título Décimocuarto Bis, que es del todo demagógica y tiende a proteger nuevamente al inquilino. Si el legislador tenía interés sincero y real, respecto de que las controversias de esta naturaleza se tramitarán en forma especial y sumarisíma, debió reglamentar lo relativo a las pruebas, es decir a su ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de las mismas y al no hacerlo resulta del todo inútil este tratamiento especial que se pretende darle en el Título Décimocuarto Bis.

¿Qué es lo que se trata, o que materia, o controversia se maneja en los juicios en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación?. Normalmente en este tipo de controversias se trata de la terminación o rescisión del contrato de arrendamiento, y en otros casos la prórroga de dicho contrato o el otorgamiento del supuesto contrato ver-

bal, así como el pago de todas y cada una de las reparaciones que supuestamente ha hecho el inquilino en el inmueble arrendado. Estos son propiamente las cuestiones jurídicas que en la mayoría de los casos se presentan en este tipo de controversias.

Partiendo del principio de que a toda demanda o contestación debe acompañarse el documento o documentos en que la parte interesada funde su derecho y en caso de que no tuviese deberá asignar el archivo o lugar en que se encuentren los originales, el juzgador deberá tomar en cuenta al momento del ofrecimiento de pruebas que las partes hayan exhibido con su demanda o contestación y reconvencción en su caso, el o los documentos en que funden sus derechos y si no lo hicieron así, considero que deberían desecharse aquellas pruebas que han ofrecido para acreditar dicho derecho, pues las mismas son del todo improcedentes, intrascendentes e irrelevantes, ya que, como antes se dijo no exhibieron el o los documentos en que funden su derecho, por ejemplo: el inquilino al contestar la demanda por regla general señala que se le concedió una prórroga y omite exhibir documento que cuando menos haga presumir la existencia de la misma; refiere que ha llevado a cabo en el inmueble arrendado infinidad de reparaciones y de mantenimiento, reclamando un importe elevado de las mismas sin que para ello exhiba documentos, comprobantes o facturas con las cuales acredite el derecho de dichas reclamaciones, y no obstante ello al momento del ofrecimiento de pruebas, ofrecen un sinúmero de periciales y testimoniales tendientes a acreditar tales hechos; periciales que nunca desahogan, sino que el juez en rebeldía les nombra su perito, que al final de cuentas tiene que cubrir la parte actora para que en

el menor tiempo posible se desahoge dichas probanzas; ofrecen testigos en los confines de nuestra República Mexicana y en algunas ocasiones en el extranjero, dando cumplimiento a lo que a este respecto señala la ley procesal civil por lo que respecta al término extraordinario, lo que origina otra grave dilación en la secuela procesal, máxime que en la mayoría de los casos, el juez del conocimiento señala una cantidad en dinero de depósito ridícula para el caso de que el oferente de dichas pruebas testimoniales no se rindan dentro del término que para tal efecto se le conceda, máxime que dicho depósito lo refiere la ley como multa, o sea a beneficio del Gobierno y no a beneficio de la parte perjudicada, que en este caso es el arrendador, a quien se le dá el derecho de exigir el pago de indemnización de daños y perjuicios, todo esto sin tomar en consideración de que las partes han convenido expresamente en el contrato de arrendamiento. En mi concepto el trámite especial procesal de esta clase de juicios debió reglamentarse en una forma más estricta tendiente a que el mismo cumpliera su finalidad, a hacer un juicio pronto y expedito, sin que por ello se coarten los derechos de defensa y excepciones que las partes pueden hacer valer en el mismo, por ejemplo, si se ofrecen testigos que exista la obligación a cargo del oferente de presentarlos encuéntrense en el lugar que se encuentren y en caso de que no lo haga se le señalará al admitirsele, un depósito en dinero que ampare una cantidad elevada, la que al no desahogarse dicha prueba en el término que se le haya fijado, el depósito en cuestión quedará en beneficio de la contraparte, independientemente de que se declare de cierta dicha prueba.

El Artículo 964 establece, las reglas que deberán ser observadas en la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, la que citará el juez dentro de los ocho días siguientes al concluir el periodo de ofrecimiento de pruebas. El Artículo 965 habla de los incidentes, los cuales no suspenderán el procedimiento; se llevara a a cabo en los términos del Artículo 88 del mismo ordenamiento.

La sentencia definitiva será apelable en ambos efectos, las demás resoluciones sólo en el efecto devolutivo. La apelación deberá seguir las reglas establecidas por el Título Décimosegundo del mismo ordenamiento (Artículos 966 y 967 del Código de Porcedimientos Civiles). Y el Artículo 968 establece, que lo que no esté previsto por este Título se registrarán por las reglas generales de este ordenamiento, siempre y cuando no se opongan a las disposiciones del presente Título.

Considero, que sí es un procedimiento completo, sin embargo, tiene sus deficiencias, trata de ser un procedimiento rápido, lo que no ha sucedido desde que se creó, porque se sigue viviendo el mismo problema, tanto en la vida social, es decir, existe escasez de vivienda, como el retraso de expedientes en los tribunales de arrendamiento sin resolver. Pienso, que el motivo del problema, radica en el Artículo 963, ya que éste nos remite a las reglas del juicio ordinario en materia de prueba, trayendo como consecuencia lentitud en el procedimiento, lo que origina gastos excesivos y graves daños y perjuicios al arrendador, quien durante la secuela procesal sólo podrá seguir cobrando la renta estipulada en el contrato base de la acción, de lo que deviene la falta de equidad y justicia que debe existir.

**3.3 Diario de Debates de la Cámara de Diputados Igualmente de la
Cámara de Senadores en Relación a la Aprobación a las
Reformas del Código de Procedimientos Civiles Respecto a las
Controversias de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas
a la Casa Habitación**

Por acuerdo del Pleno de la Cámara de Diputados, adoptado en la sesión del 23 de diciembre de 1983 y como respuesta a la proposición que al efecto formuló la Comisión Legislativa del Distrito Federal, se constituyó la Comisión Especial sobre inmuebles en arrendamiento que formuló la Iniciativa en estudio, la cual recibió la denominación: *Proyecto de Decreto de Reformas y Adiciones a Diversas Disposiciones Relacionadas con Inmuebles en Arrendamiento*.

La referida Comisión recogió las ideas más importantes que los diferentes Grupos Parlamentarios expresaron en las nueve Iniciativas (la iniciativa número 4, es la de nuestra materia en cuestión: "4.- Iniciativa de Ley para crear, reformar, adicionar y derogar diversos Artículos de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Federal de Procedimientos Civiles; ...)", asimismo la Comisión recogió las sugerencias aportadas por los organismos de inquilinos, colonos, propietarios, administradores inmobiliarios, colegios de profesionistas, cámaras de industrias y de comercio, universidades y estudiosos de las materias urbanística y habitacional.

La información que obtuvo la Comisión del sector Gubernamental, fue material ilustrado de gran utilidad e importancia.

En consecuencia la Comisión acordó proponer a la soberanía 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 (¿y los del arrendador?), al mismo tiempo armonizar los derechos de éstos y de los arrendadores, 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.

En el Diario de los Debates de 17 de diciembre de 1984, la Comisión presenta ante la Cámara de Diputados, además de una serie de estudios que llevó a cabo sobre la materia, presenta el proyecto de decreto necesario para modificar o adicionar los textos legales, mencionados en las Iniciativas, a fin de ofrecer soluciones factibles para enfrentar y resolver el problema objeto de su estudio.

En cuanto a las modificaciones que proponen en la materia objeto de la tesis son las siguientes:

- Las disposiciones específicas del título mencionado sólo se aplicarán a las controversias que versen sobre arrendamiento 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 arrendador y arrendatario como acto procesal obligatorio, 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 reconvencción 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 propia audiencia de pruebas y alegatos.
- Se propone la reforma del Título Especial de la Justicia de Paz del propio Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal para sustraer de dichas autoridades las cuestiones de arrendamiento inmobiliario, cuya competencia se reserva a los jueces de Primera Instancia del Orden Común.

También es presentado el proyecto de adición al Código de Procedimientos Civiles, publicado en el Diario Oficial de 7 de febrero de 1985, que con anterioridad se ha transcrito y se tiene como si a la letra se incertase.

En el Diario de los Debates de 18 de diciembre de 1984, es cuando se pasa a su aprobación el proyecto presentado por la Comisión,

en el que los Señores Diputados Alberto Salgado Salgado habla en contra del proyecto y José Luis Caballero Cárdenas en pro. A continuación se hará un resumen de dichas exposiciones.

El C. Alberto Salgado Salgado, expone que se rompe con el principio de unitariedad y que hace más complejo el procedimiento. Manifiesta que las cosas deben simplificarse, no sólo con el propósito de que tengan un desahogo exitoso, inmediato, sino para evitar derroche de tiempo, de recursos, y desgaste incluso orgánico. No encuentra una justificante para la existencia de este procedimiento específico y que en términos generales lo único novedoso que introduce es una conciliación obligatoria entre las partes, con el objeto de llegar a un convenio con efectos de sentencia y así dar por terminado el procedimiento. Cuestiones estas que considera utópicas, porque en la práctica se desvirtúan de manera completa y quien tiene buenas relaciones con un juez y tiene buenos recursos, puede retrasar un juicio cuanto le venga en gana. Entonces, no es posible, que con una reglamentación de esta naturaleza, pueda pensarse que se va a proteger a los inquilinos; que se le va a dar un tratamiento especial a través de un procedimiento especial, que se inicia con esa conciliación y que las posteriores etapas de contestación de la demanda, vienen siendo, en términos generales, muy similares al procedimiento ordinario. Pero si con esto pretenden acelerar el desenvolvimiento de estas controversias, quienes van a resultar perjudicados precisamente van a ser los inquilinos, porque la única defensa que tienen es la dilatación de los procedimientos.

En mi opinión y tomando en consideración las reformas que ha sufrido el Título Décimocuarto Bis del Código de Procedimientos Civiles, para quedar como el actual, el Señor Diputado Salgado Salgado en su exposición, claramente dijo, que con tal procedimiento no se iba a lograr un procedimiento simplificado, exitoso, inmediato, ya que, tenía disposiciones similares al ordinario; y que de ser cierto, perjudicaría al inquilino, ya que éste en el juicio ordinario tenía una gran defensa y tiene, la de dilatar el procedimiento; sin embargo, el inquilino no sufría cambio alguno, en virtud de que éste podía dilatarlo también; lo que sucede en la actualidad, a pesar de que el procedimiento especial que se crea, es sin duda muy completo, pero con la salvedad que al remitir las pruebas a las reglas del juicio ordinario, se convierte en un procedimiento demasiado tardío.

Ahora bien, el Diputado Jose Luis Caballero Cárdenas expone: piensa que la mejor defensa de este Artículo 2º del dictamen, la ha hecho el Señor Diputado Salgado Salgado, y que sus razonamientos debieran estimarse suficientes para que esta soberanía apruebe el dictamen, justamente en sus términos.

Manifiesta que las principales modificaciones en esta materia, sólo se aplican a las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas, es decir, las de fincas rústicas quedan sometidas a las reglas generales del juicio ordinario que, como el Señor Diputado Salgado Salgado lo hizo notar, es más pesado, más complicado, más complejo, y se presta a su manejo o manipulación por parte de litigantes poco escrupulosos que pueden hacerlo durar prácticamente en forma indefinida.

Señaló que ojalá no incurra en un error de apreciación, que entre más pronto se componga la diferencia surgida entre las partes, más pronto reinará la paz entre ellas y si la conciliación se introduce ahora como una opción importante, esto ayudará a la armonía social que todos desean en todo momento.

Me parece que entre las cuestiones esenciales que el Señor Diputado Salgado Salgado expuso en vía de objeción, consiste en que todos los buenos propósitos de la iniciativa, fracasarán en la práctica. Pero es muy difícil augurar fracasos seguros, si no se da la oportunidad de que la práctica sea la que determine si los procedimientos fueron los correctos.

Dice el Señor Salgado Salgado que esa cuestión perjudicaría a los inquilinos a favor de los cuales una defensa actual consiste desde luego en la prolongación indefinida del juicio ordinario civil, mi respuesta es, una de dos, o aspiramos a justicia pronta y expedita, en cuyo caso las innovaciones propuestas son oportunas; o bien con desprecio absoluto, con ignorancia y soslayando la garantía constitucional de la justicia pronta y expedita, nos dedicamos a prolongar los juicios a base de todos los trucos posibles e imaginables legales o no, para defender a los señores inquilinos. Yo desde luego, estaría de lado de la Constitución, justicia pronta y expedita, como la mejor fórmula de garantizar la paz social.

Exposiciones éstas que se llevaron a votación, emitiendo un resultado de 300 votos a favor y 23 en contra, quedando aprobado el proyecto presentado por la Comisión.

En nuestra opinión, el objetivo principal del presente proyecto, es proteger al inquilino, dejando totalmente desprotegido al arrendador; además su intención era crear un procedimiento rápido, tal vez sólo quedó en una intención, ya que en la actualidad como lo hemos venido diciendo, es un procedimiento lento, y totalmente proteccionista hacia el inquilino. Otra situación en la que no estamos de acuerdo, es que también se crea este procedimiento con el fin de que el arrendatario y arrendador tengan mejores relaciones, para llegar a una armonización en los derechos de ambos, con el fin primordial de propiciar mayor equidad en la relación jurídica, situación ésta que no se establece.

Al llegar el proyecto de la Comisión, ya aprobado por la Cámara de Diputados, a la Cámara de Senadores, se dió lectura a ella en el Diario de los Debates de 27 de diciembre de 1984; y al no haber debate y haber sido dispensada la segunda lectura, fue aprobado en lo general y en lo particular por 55 votos, publicado en el Diario de los Debates de 28 de diciembre del mismo año. Pasa al Ejecutivo de la Unión para los efectos constitucionales.

Siendo objetable la actitud de la Cámara Alta (Senadores) la que en mi concepto debió modificarlo en los aspectos que se han criticado, lo que confirma que dichas modificaciones, tanto a la ley sustantiva como a la formal, son eminentemente políticas y demagógicas fuera de la realidad que vivimos, pues en ninguna forma resuelven el grave problema de la escasez de vivienda, la que cada día es más patente.

CAPITULO IV

ANALISIS DEL PROCEDIMIENTO DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS DESTINADAS A HABITACION

En el presente Capítulo y último de la presente tesis se analizará el problema que existe en la actualidad en cuanto al procedimiento de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, ya que este es un procedimiento tardío, es decir lento; además se hará un estudio de derecho comparado con una legislación nacional y una extranjera; y finalmente se llevará a cabo un bosquejo buscando la solución al problema.

4.1 Estudio del Problema de Aplicación de las Normas Vigentes

La idea que tuvieron nuestros legisladores de que nuestra Ley Adjetiva contemplara un procedimiento especial para las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, es sin duda acertada, sin embargo, existe un problema en su aplicación, es decir, se crea este procedimiento, en virtud de que existía y existe una gran demanda en la materia, tratándose de que ésta sea pronta y expedita, lo que no sucede en la práctica; ya que al llegar al periodo para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, nos remiten a las reglas establecidas para el juicio ordinario, dando con esto, que el procedimiento sea lento, con abundancia de recursos y eventualidad en la acti-

vidad procesal desplegada por los litigantes, característica que lo tornan en tardío.

Es cierto que el derecho que otorga el Artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles en su segundo párrafo, es para ambas partes; tanto para el arrendador como para el arrendatario, pueden hacer de este procedimiento, un procedimiento tardío, pero también es cierto que en la actualidad los litigantes del arrendatario se aprovechan de este derecho, para que su cliente pueda permanecer más tiempo en la vivienda, en base a una serie de artificios, haciendo que en cierto modo se vea afectado el patrimonio del arrendador, situación ésta que los legisladores no habían previsto y sin embargo no procuran hacer una reforma para que deje de existir una injusticia por un manejo equivocado de las normas, es decir la redacción de este precepto contraría el propósito del legislador de obtener una pronta y expedita administración de justicia.

En virtud a lo anterior también es importante tomar en cuenta que el juzgador al admitir las pruebas, éstas tengan relación con el fondo del negocio que se plantea, que en la mayoría de los casos, es terminación, rescisión o prórroga de contrato, en virtud de que los abogados del inquilino al contestar la demanda por regla general contrademandan una prórroga del contrato, otorgamiento y firma de contrato verbal que refieren haber celebrado con el arrendador, en otras ocasiones refieren el pago de todas y cada una de las reparaciones o mantenimiento que dicen haberle hecho al inmueble arrendado, sin que al efecto acompañen prueba alguna que funde tal reclamación y para acreditar tal reclamación ofrecen testi-

gos en la parte más alejana de la República y en ocasiones, en el extranjero, las cuales nunca se desahogan; ofrecen periciales en las que nunca aceptan sus peritos, el cual es nombrado en rebeldía por el juez, y en las que el arrendador tiene que preocuparse para desahogarlas y cubrir los honorarios de su perito, de la parte contraria y el tercero en discordia; pruebas todas éstas que son intrascendentes y que el juez debe analizar a conciencia para su admisión, ser sumamente estricto en el desahogo de las mismas, señalar como depósito en garantía cuyos importes sean sumamente elevados y que deberá hacer el oferente de tales pruebas, para el caso de que aquéllas no se desahogen en los términos estrictos que señale el juez, quien deberá precisar en el auto respectivo, que el importe de dichas cantidades depositadas, quedarán sin mayor trámite en beneficio de la parte contraria por concepto de daños y perjuicios, todo ello para el caso de que las pruebas que ofrezcan una de las partes no se desahoge en tiempo o resulten falsos los domicilios de sus testigos; tal vez con esta actitud del juez se evite la cantidad de chicanas y argucias de los litigantes tendientes a entorpecer y dilatar esta clase de juicios.

4.2 Estudio Comparativo de las Normas Vigentes del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro

En el Código de Procedimientos Civiles de Querétaro, las controversias en materia de arrendamiento se resuelven en el juicio sumario, ya que esta entidad no ha derogado dicho procedimiento, en virtud de que su objetivo es que a través de ese procedimiento se ventilen cuestiones que por su naturaleza requieran de una solución muy rápida y en general,

no necesiten de un periodo probatorio amplio, lo que no ocurre en nuestro Código de Procedimientos Civiles, a pesar, de que se ha creado un procedimiento especial para la materia de arrendamiento destinada a habitación, el precepto que establece el periodo de prueba, nos remite al juicio ordinario, dando con esto un periodo amplio y tardío.

La primera comparación que tiene el Código de Procedimientos Civiles de Querétaro con el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es que las controversias de arrendamiento se tramitarán sumariamente y, no como establece nuestro ordenamiento legal, es decir mediante el juicio ordinario o el procedimiento especial para las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

El juicio sumario está consagrado en el Título Séptimo denominado, *De los Juicios Sumarios y de la Vía de Apremio, Capítulo I De los Juicios Sumarios*, del Código de Procedimientos Civiles de Querétaro.

Se analizarán las reglas generales del juicio sumario establecidas en sus Artículos 431 al 451, haciendo referencia únicamente de la materia de arrendamiento, ya que encontraremos preceptos que tienen disposiciones especiales referidas sólo a un caso, de los que no hablaremos.

En su Artículo 431 establece que casos se tramitarán sumariamente, y dice:

"Se tramitarán sumariamente:

...

II. Los juicios que versen sobre cualquier cuestión relativa a los contratos de arrendamiento; ..."

Los Artículos 432 al 438 tienen disposiciones especiales de casos establecidos en las fracciones del Artículo 431 que no hablan de la materia de arrendamiento.

El Artículo 439 establece, que el juicio sumario se iniciará con el escrito de demanda, en la que se deberán llenar los requisitos establecidos en los Artículos 249 y 250, con excepción de las disposiciones especiales establecidas para los ejecutivos, hipotecarios y de desahucio.

Se correrá traslado al demandado del escrito de demanda, por un plazo no mayor de cinco días, para que produzca la contestación, en los términos prevenidos para la demanda.

En ambos escritos (demanda y contestación) se deberán de ofrecer las pruebas cumpliendo con los requisitos que la ley exige.

El Artículo 440 establece, que solamente se admitirán como Artículos de previo y especial pronunciamiento los relativos a la personalidad de alguno de los litigantes y a la incompetencia del juez. Las demás excepciones dilatorias y perentorias se opondrán al contestar la demanda y se decidirán en el negocio principal (Artículo 441 del Código de Procedimientos Civiles de Querétaro).

El Artículo 442 establece, que la reconvenición sólo procederá cuando la acción en que se funde esté sujeta también a juicio sumario.

El Artículo 443 establece, la obligación que tiene el juez en dar

trámite a las excepciones de previo y especial pronunciamiento hechas valer por el demandado en la contestación y, en su caso, en la reconvencción, asimismo analizará también de oficio la competencia, la personalidad de las partes y la procedencia de la vía.

El Artículo 444 establece, que si no es contestada la demanda, el juez deberá observar lo dispuesto por el Artículo 259 del mismo ordenamiento, el que establece, que si la demanda no es contestada en tiempo el juez verificará la legalidad del emplazamiento, estudiará las cuestiones de competencia, de la personalidad de las partes y la procedencia de la vía, y en su caso, hará la declaración de rebeldía y se presumirán ciertos los hechos de la demanda que se dejó de contestar.

En este caso, nuestro Código de Procedimientos Civiles establece, que si no es contestada la demanda y en su caso la reconvencción, se entenderán en uno y otros casos negados los hechos.

El Artículo 445 establece, que el juez en la misma resolución admitirá las pruebas que procedan y abrirá el juicio a prueba, señalando día y hora para su desahogo. Si no decide nada en particular, se entenderá que empieza a correr el plazo probatorio, el cual no pasará de quince días (Artículo 446 del mismo ordenamiento).

En nuestra legislación se establece que el pleito a prueba se llevará a cabo en el término de diez días fatales para su ofrecimiento, los que se empezarán a contar a partir del día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba; y que se seguirán las reglas establecidas en el juicio ordinario para su ofrecimiento, admisión, preparación

y desahogo de las mismas, haciéndolo lento.

El Artículo 447 establece el derecho que tiene el actor y el demandado de la reconvencción, para que dentro de los tres primeros días del periodo probatorio, puedan ofrecer pruebas para desvirtuar las excepciones o hechos aducidos por el demandado en su contestación.

El Artículo 448 señala, que si las tachas no se prueban dentro del plazo, se concederán para sólo ese objeto cinco días más. El Artículo 449 establece, que se concederán tres días comunes a las partes para que puedan alegar los autos; y el fallo se pronunciará dentro de los diez días siguientes. El Artículo 450 habla de las sentencias de los interdictos, la cual deberá precisar sus efectos para el mejor éxito en la protección posesoria.

Finalmente su Artículo 451 establece, que podrán ser aplicables las reglas del juicio ordinario en el juicio sumario, siempre y cuando no se opongan a lo dispuesto por el presente Capítulo. No se concederá plazo extraordinario de prueba en los casos de las fracciones establecidas en el Artículo 431. tampoco se concederán plazos de gracia en ellos. con excepción de los juicios ejecutivos e hipotecarios que tengan por objeto pago de dinero.

La legislación de Querétaro, considera que los procedimientos sumarios deben de ser realmente rápidos, con ese principio cambian la estructura del procedimiento, exigiendo que las pruebas se ofrezcan con la demanda y contestación y, para que el actor no quede en estado de indefensión respecto a los planteamientos de la contestación, se le concede un

plazo supletorio de ofrecimiento de pruebas, considerado dentro del período de recepción de las mismas.

En cuanto a las excepciones de previo y especial pronunciamiento, así como los presupuestos procesales, prevalece el principio de concentración, con el propósito de que todos estos supuestos se resuelvan en un sólo acto. Con ésto, obviamente se agiliza el procedimiento y se eliminan las posibilidades de acciones dilatorias. En cuanto al plazo probatorio se conserva el de quince días y sólo el período de alegatos se hace común a las partes.

4.3 Estudio Comparativo con el Código de

Procedimientos Civiles de España

Los procedimientos que se llevan a cabo en España para el arrendamiento son dos. Dice la Ley de Arrendamientos Urbanos en sus Artículos 124 y 125; el primero de los referidos establece, que los juicios que se promuevan para resolver el contrato de arrendamiento o de subarriendo de vivienda o local de negocio por falta de pago de la renta, se sustanciarán conforme a lo dispuesto para el desahucio en los Artículos 1.571 al 1.582 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y el Artículo 125 establece, que cuando la acción ejercitada sea distinta de la que trata el Artículo anterior, se sustanciarán por las normas establecidas en el Decreto de 21 de noviembre de 1952 para los juicios de cognición.

El juicio de cognición se encuentra establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, Base X, en sus Artículos 26 al 68 respectivamente. Se

hará un resumen del contenido del juicio de cognición.

Establece la cuantía, para la competencia de la Justicia Municipal. Se atiende con detalle a los requisitos que deben contener la demanda y la contestación, y se recoge el precepto por el que se atribuye al Juez la facultad y el deber de examinar en estos juicios, su propia competencia objetiva (materia y cuantía) y la territorial cuando se invoque la sumisión expresa.

Se incorpora la prórroga de plazo para el emplazamiento del demandado, siendo éste de seis días, y cuando este emplazamiento se haga por edictos se concede el término de tres días para contestar a la demanda. Se permite el allanamiento del demandado por simple comparecencia, pero se limita esta facultad, no considerándose válido si es contrario al interés o al orden público o en perjuicio de tercero. También se regula y limita la potestad del demandante para desistir, cuando ya haya comparecido el demandado, no pudiéndose acordar el desistimiento sin oír previamente a éste. Se regula cuidadosamente la proposición y práctica de prueba y se permite, no obstante la oralidad del procedimiento, que las partes presenten escrito con la lista de testigos y los interrogatorios de preguntas y repreguntas para facilitar la rápida sustanciación. Y se atribuye al Juez la facultad de formular por sí las preguntas que estime precisas para la averiguación de los hechos objeto del proceso.

Se establece en materia de recursos, además del de apelación, el de queja, cuyo trámite sin apartarse de la rapidez, es semejante al seguido ante las audiencias. En la de costas se sigue el principio del venci-

miento estatuido por la Ley. Finalmente se regula la tramitación de la acumulación, la recusación y las cuestiones de competencia por inhibitoria.

España trata con este juicio, recoger en las normas procesales todas las garantías de orden en beneficio de la mejor administración de justicia, aunando este pensamiento con el de su rapidez para lograr la máxima eficacia en dicha administración. Sin embargo, al igual que en México, se trata de dar una solución al problema, pero sin tener éxito, ya que con la plática que sostuve con el Consejero Laboral de España en México el Señor Licenciado Pablo López Blanco, España sigue viviendo el problema, haciéndome hincapié, que el gobierno español protegía al inquilino; habló de que protegía, ya que me mencionó que el Gobierno ha realizado una serie de reformas en sus leyes para que ese proteccionismo deje de existir, y actualmente se está llevando a cabo un estudio para derogar las rentas congeladas, avance éste, al que México todavía no puede llegar.

4.4 Proyecto de Reformas al Código de Procedimientos Civiles

Respecto al Procedimiento de las Controversias en Materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas Destinadas a Habitación

Como se ha visto con anterioridad, nuestra ley adjetiva establece un procedimiento especial en materia de arrendamiento para fincas urbanas destinadas a habitación. Este procedimiento es completo; es creado con el propósito de que sea un procedimiento rápido, por el gran número de controversias que hay. Sin embargo, en la actualidad el principio de

economía procesal es violado por los litigantes, quienes auspician y protegen a sus patrocinados con el objeto de prolongar el tiempo de duración de los juicios, lo cual tiene un fondo económico y social y a su vez constituye un grave problema, no sólo en la Ciudad de México y en el resto de la República mexicana, sino en el mundo en general.

Los arrendatarios están interesados en alargar los juicios seguidos en su contra porque hay escasez de inmuebles rentables, los que por otra parte al ser rentados nuevamente tienen un incremento de renta en forma desproporcionada y abusiva, debido a la escasez citada. Incluso, hay economistas que indican que el problema de la vivienda en México no tiene solución.

La prolongación de los juicios en contra de los inquilinos en ocasiones está apoyada por funcionarios judiciales inmorales, que se prestan a las maniobras de prolongamiento de estos juicios.

En mi opinión, considero que podría establecerse una garantía individual, semejante a la que existe en los juicios penales y que establece, según el Artículo 20, fracción VIII de la Constitución Federal lo siguiente:

Art. 20: "En todo juicio del orden criminal tendrá el acusado las siguientes garantías:

...

VIII. Será juzgado antes de cuatro meses si se tratará de delitos cuya pena máxima no exceda de dos años de prisión; y antes de un año si la pena máxima excediera de ese tiempo;"

La garantía señalada, estimo que debería establecerse de la siguiente manera:

Todo juicio relativo al arrendamiento de inmuebles habitacionales deberá tener una duración no mayor de un año.

Ante la dificultad constitucional de adicionar a nuestra Carta Magna esta proposición, considero que la norma propuesta podría establecerse en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, tomando en cuenta por supuesto las disposiciones legales de orden público e interés social que al respecto se contienen en el Código Civil (Artículos 2448, 2448A, 2448B, 2448C, 2448D, 2448F, 2448H, 2448I, 2448J y 2448L).

La prolongación del procedimiento desafortunadamente es, porque nos remiten al juicio ordinario en materia de prueba, permitiéndole al arrendatario todas y cada una de las defensas y excepciones que la Ley Adjetiva Civil enmarca en este procedimiento, lo que trae como consecuencia que por regla general los juicios relativos a la materia de arrendamiento se prolonguen por mucho tiempo, llegándose al caso, frecuente, de que el actor abandone el juicio, esto se presta también a que abogados inmorales cobren sus honorarios al arrendatario mediante el pago de una iguala mensual mientras dure el juicio, razón por la cual realizan toda clase de maniobras legales e ilegales para prolongar los juicios, a su conveniencia económica personal. Recordemos las palabras de un viejo litigante, quien al aceptar el patrocinio de un juicio por parte del inquilino le decía: "no ganaré su juicio, pero tampoco lo perderé".

Como solución al problema, se propone derogar el párrafo se-

gundo del Artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles que dice: "Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el juicio ordinario civil."

Esta reforma consistiría en: la materia de prueba se establecerá como en el juicio sumario, o como está establecida en el Código de Procedimientos Civiles de Querétaro. Como opinión adicional, recomendaría, que se tomará como base la establecida en el del Estado de Querétaro, por estar vigente y actualizada, además de que se trata, realmente, de un juicio rápido, eficaz, equitativo y justo para las partes.

En relación con el párrafo inmediato anterior, podemos proponer, en adición, las siguientes reformas:

- *En los escritos de demanda, contestación de demanda, y en su caso reconvencción y contestación de la misma, se tendrán que ofrecer las pruebas, cumpliendo los requisitos que la ley exige.*
- *En el auto en que se tiene por contestada la demanda y la reconvencción en su caso, el juez admitirá las pruebas que procedan, abrirá el juicio a prueba y señalará día y hora para su desahogo. Si no decidiere nada sobre el particular, se entenderá que comienza a correr el plazo probatorio, el cual no excederá de quince días.*
- *No se concederá plazo extraordinario de prueba, ni plazos de gracia en ellos.*

- De no contestarse la demanda o la reconvencción, se presumen ciertos los hechos.

Estas son algunas de las posibles reformas que se pueden proponer basadas en el espíritu de la ley contenida en el Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro.

Lo que se pretende con las reformas aducidas en los párrafos anteriores, es que realmente se tenga un procedimiento eficaz, equitativo y justo para las partes, de tal modo que deje de existir la gran escasez de casas habitación, ya que los inversionistas de la iniciativa privada, han dejado de invertir en casas habitación para darlas en arrendamiento, en virtud, de que el procedimiento llega a ser muy lento, a tal grado que llega a tardar hasta tres o más años, tiempo durante el cual el arrendatario sigue pagando una renta que no se ajusta a la realidad económica que existía al celebrarse el contrato, o bien, llega a invertir en oficinas o departamentos de lujo, olvidándose de las necesidades primordiales que al respecto tiene la mayoría de la población.

Si se lleva a cabo dicha reforma, es de entenderse que también sufrirían algunas modificaciones otros Artículos, pero si con esto se logra resolver el problema que en la actualidad se presenta, será un gran paso en favor de la justicia y que además no sería un gran cambio de lo que ya está establecido. En todo caso, considero que en algunos preceptos se les aumentaría, tal vez, alguna disposición.

Por otro lado, pretendo crear conciencia de la situación que existe en los tribunales de arrendamiento y en la vida social, ya que, se

tendría que hacer un estudio profundo para llevar a cabo dicha reforma y/o modificaciones al procedimiento de referencia, estudio que está a cargo de nuestros legisladores, debidamente asesorados por juristas.

Adicionalmente, considero que las reformas que proponemos conllevan, en espíritu, el *Principio de Concentración del Proceso* pregonado por el tratadista italiano Chiovenda.

En atención a lo anterior, sería ideal que de hecho se cumpliera con el procedimiento actualmente establecido, pero la insuficiencia de juzgados, del personal de los mismos y de los locales de los tribunales hacen que no haya una buena justicia, ya que por el volumen de juicios que existen, resulta imposible para los jueces estar presentes en las audiencias, nunca o casi nunca escuchan los alegatos de las partes y estas ni los formulan, porque carece de sentido el que verbalmente aleguen ante un Secretario, el cual no va a pronunciar sentencia. Máxime que las audiencias se desahogan ante éste sentado en un escritorio y en donde las partes, testigos y abogados casi siempre están de pie por insuficiencia de mobiliario adecuado. Por ejemplo, si comparamos el funcionamiento de un juzgado del arrendamiento inmobiliario de la Ciudad de México con el correspondiente de la Ciudad de los Angeles en el Estado de California en los Estados Unidos de Norteamérica, nuestros juzgados resultan ser una grotesca caricatura de un tribunal.

CONCLUSIONES

1. El Decreto de *Congelación de Rentas* debe derogarse, ya que por una parte se ha comprobado que la situación jurídica, económica y social por el cual se emitió el mismo no existe a la fecha, por lo que se encuentra fuera de toda actualidad, y por otra se ha comprobado que sus disposiciones no resolvieron la falta de escasez de vivienda ni el aumento de las rentas en las mismas, y en cambio frenó notoriamente la inversión privada en esta clase de construcciones.
2. Deberían de instituirse nuevas leyes que permitan, hasta cierto límite el alza de las rentas de los inmuebles destinados para habitación que se encontraban bajo el régimen de rentas congeladas, tomando en cuenta para ello la calidad de los mismos, las inversiones que se hallan efectuado en ellas y las posibilidades económicas de la población para cubrir el nuevo importe de las rentas, y en forma paralela aumentar los financiamientos que para tal fin tiene creados el Gobierno Federal.
3. Las disposiciones que se establecen en el Código Civil y en el Código de Procedimientos Civiles son criticables en su mayor parte, ya que tienden a un proteccionismo notorio hacia al arrendatario, dejando al arrendador desprotegido por la ley.
4. No estoy de acuerdo, en que el Gobierno, quiera o pretenda con estas disposiciones, claramente orientadas a proteger al inquilino, disminuir o resolver el grave problema de la escasez de vivienda, ya que en la

- realidad no es así. Por el contrario, se presenta una alarmante disminución de la inversión privada en este rubro.
5. Los inversionistas no ven atractivo en el llevar a cabo inversiones de capital debido a su escasa rentabilidad y por lo prolongado y costoso que resultan los juicios tendientes a la desocupación de dichos inmuebles.
 6. Es criticable lo dispuesto por el Artículo 2448C del Código Civil vigente, ya que si bien es cierto que su contenido tiene la finalidad de evitar el alza o aumento excesivo, desproporcionado del importe de rentas, todo ello con esencial interés social; también es cierto, que tal precepto relacionado con el Artículo 2448D limita el interés del arrendador-propietario para hacer inversiones en inmuebles destinados a casa habitación, en virtud al escaso margen de utilidad que le pueda brindar una inversión cuantiosa como es la que se realiza en este tipo de construcciones.
 7. Deben modificarse tales disposiciones en un plan más justo, equitativo y real que permita el desarrollo de este tipo de construcciones y no que los restrinja como es el caso, considerando dichas disposiciones con una finalidad social, pero fuera de toda realidad, ya que el Gobierno no ha podido resolverlo, no obstante su buena voluntad.
 8. Se rompe con la esencia del contrato, ya que al arrendador se le imponen obligaciones, sin tomar en cuenta para ello su voluntad, por lo que considero que si estas disposiciones son de orden público e interés social, se tendría que cambiar la palabra *contrato* y poner la que crean

nuestros legisladores sea la más correcta, para que no exista una contradicción en la misma.

9. El procedimiento que establece el Código de Procedimientos Civiles en materia de arrendamiento para fincas destinadas a habitación, es criticable, especialmente, por el prolongado tiempo que tardan en resolverse ante las autoridades competentes, ya que su duración no es menos de tres años. El Gobierno no puede pretender y de hecho proteger únicamente a una de las partes. Con ésto, no pretendo que se proteja más al arrendador, sino que el trato y consideración sea más justo y equitativo para ambas partes.
10. Es criticable que el legislador, al supeditar, la Ley Procesal en materia de prueba a las reglas establecidas para el juicio ordinario respecto al ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, permite al demandado prolongar, sin justa causa, éste tipo de juicios por un tiempo indeterminado.
11. Debe modificarse la Ley Procesal Civil al respecto y, tanto al juzgador como a los secretarios de los juzgados, deberá impartírseles cursos de capacitación procesal, a efecto de que al emitir sus determinaciones en los juicios, y en especial sobre admisión de pruebas, lo hagan de manera estricta, con amplio y acertado criterio jurídico, desechando aquellas que por su intrascendencia e irrelevancia estimen que no tienen relación con la *litis* del pleito.
12. Propongo que se lleve a cabo un profundo, serio y acertado estudio de las disposiciones que sobre la materia se contienen tanto en el Código

Civil vigente como en el de Procedimientos. Estudio, que deberá analizar cada uno de los Artículos en contenido, espíritu y su relación con la realidad actual.

13. Sugiero, que en el proceso de reforma se considere el espíritu de la Legislación Procesal de Querétaro, en lo referente a que constituye un procedimiento eficaz y rápido, en donde los términos son respetados por el juzgador, sin que se concedan plazos extraordinarios de prueba ni plazos de gracia en ellos; situación ésta en donde radica el problema de nuestra Ley Procesal.

He pretendido con la presente tesis, hacer énfasis en las deficiencias que existen en nuestra legislación en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, tanto en su Ley Sustantiva como en la Adjetiva.

El problema que se presenta en la actualidad respecto a la escasez de vivienda, se debe, en su mayor parte, a las razones mencionadas. El gobierno ha querido abatir el problema y tal vez lo ha logrado en parte, pero de ninguna manera en su totalidad, y si únicamente protege al inquilino, en mi opinión, nunca resolverá el problema, pues al proteger al inquilino, deja desprotegido al arrendador, trayendo como consecuencia el desaliento de inversiones para este tipo de construcciones y aún más, si le adicionamos el que los procedimientos son prolongados, costosos y molestos.

De continuar la situación actual, quedará toda la responsabilidad al Gobierno para abastecer de viviendas a la población mexicana, sin tener

el apoyo del inversionista privado, que en México es muy fuerte; por lo que insisto, una vez más, en que se deben analizar, reestructurar y actualizar a las condiciones vigentes y futuras previsibles, las disposiciones en la materia, para que éstas sean más justas y equitativas para las partes y de esta manera el Gobierno pueda contar con la participación de la iniciativa privada en la solución del problema habitacional.

BIBLIOGRAFIA

Doctrina (Bibliografía empleada)

- Aguilar Carbajal, Leopoldo, *Contratos Civiles*, 2ª ed., Editorial Porrúa, México, 1977.
- Burgoa O., Ignacio, *El Juicio de Amparo*, Editorial Porrúa, México, 1990.
- Pallares, Eduardo, *Derecho Procesal Civil*, Editorial Porrúa, México, 1988.
- Pallares, Eduardo, *Diccionario de Derecho Procesal Civil*, 7ª ed., Editorial Porrúa, México, 1973.
- Planiol, Marcelo y Ripert, Jorge, *Derecho Civil Frances, Tomo X, Contratos Civiles, I*, Cultural, Habana, 1946.
- Rojina Villegas, Rafael, *Derecho Civil Mexicano, Volumen I, II y III, Contratos, Tomo Sexto*, Editorial Porrúa, México, 1956.
- Sánchez Medel, Ramón, *De los Contratos Civiles*, 3ª ed., Editorial Porrúa, México, 1976.

Doctrina (Bibliografía consultada)

- Castillo Larrañaga, José, *Derecho Procesal Civil*, Editorial Porrúa, México, 1961.

- Couture, Eduardo, J., *Fundamentos del Derecho Procesal*, Editorial Nacional, 1976.
- Chioyenda, José; *Derecho Procesal Civil, Tomo I y II*, Instituto Editorial Reus, 1986.
- De Buen Lozano, Néstor, *La Decadencia del Contrato*, 2ª ed., Editorial Porrúa, México, 1986.
- Goldschmidt, James, *Derecho Procesal Civil*, Editorial Labor, Barcelona-Madrid-Buenos Aires-Rio de Janeiro, 1970.
- Gómez Lara, Sipriano, *Teoría General del Proceso*, Editorial Porrúa, México, 1980.
- Gómez Lara, Sipriano, *Derecho Procesal Civil*, Editorial Porrúa, México, 1980.
- González Campos, Julio D. y Recondo Porrúa, Rodrigo, *Lecciones de Derecho Procesal Civil Internacional*, Publicaciones de la Universidad de Deusto, Bilbao, 1979.
- Kay Kane, Mary, *Civil Procedure*, 2nd ed., West Nutshell Series, 1985.
- Medina Luna, Ignacio, *Breve Antología Procesal*, Textos Universitarios, Facultad de Derecho, 1973.
- Prieto Castro Fernández, Leonardo, *Derecho Procesal Civil*, Institución Editorial, Revisora de Derecho Privado, Primera Parte, 1964, Segunda Parte, 1965, Madrid.

Legislación

- Código Civil para el Distrito Federal, 1990.
- Código Civil Español, Legislaciones Forales o Especiales y Leyes Complementarias, 1984.
- Código de Migraciones de España, Título III.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, 1990.
- Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal y Territorio de la Baja California, 1884.
- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorios, 1932.
- Código de Procedimientos Civiles del Estado de Querétaro, 1991.
- Enjuiciamiento Civil, 1988.
- Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.
- Diarios Oficiales, Organo del Gobierno Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos.
- Diario de los Debates de la Cámara de Diputados.
- Diario de los Debates de la Cámara de Senadores.

Publicaciones

- *Excelsior*, 27 de septiembre, 1991.

- Anacrónicas, las rentas congeladas desestimulan inversiones en vivienda.
 - La reforma legal no debe de ser inmediata; se requiere equidad y confianza.
 - El más viejo tabú contra la modernidad.
 - Reduciría control de alquileres la oferta suficiente de habitación.
 - ¿Qué hacer con las rentas congeladas?
- *Excelsior*, 23 de octubre, 1991.
- Escrituran 36 departamentos en beneficio de inquilinos de la Delegación Benito Juárez.
- Carta de España, Revista de Emigración e Inmigración, *La Vivienda en España*, octubre, 1990.