

114

MAR 30 1995
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
204



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"**

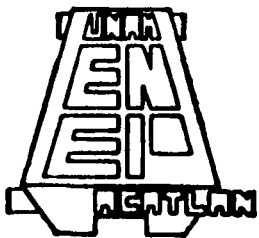
**"EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA
HABITACION, ESPECIE EN EXTINCION"**

FALLA DE ORIGEN

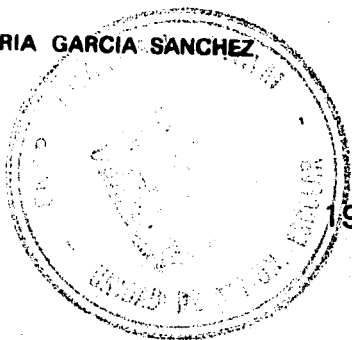
T E S I S

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A ;
JOSE GUADALUPE GALVAN MENDEZ**

ASESOR: LIC. JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ



ACATLAN, EDO. DE MEX.



1995



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.

AL DIOS AMIGO:

*Porque ha sido el inspirador
y guía, de todos los logros
obtenidos en esta vida que me dió.*

A MIS PADRES:

*Porque con su gran tesón aún
en las condiciones más adversas lucharon
denodadamente para que pudiera concluir
mis estudios, logrando con esa actitud
infundir en mi ser el deseo perenne de
la superación.*

A MI ESPOSA E HIJOS:

*Piedad, José Guadalupe, Luis Fernando
y Clara Cristina, porque son mi vida misma
y porque al estar tan unidos a mí, participando
conmigo en la elaboración de este trabajo, al fin
podemos decir que hemos concluido nuestra Tesis.*

A MIS HERMANOS:

*Roberto, José Juan, Andrés,
Leopoldo, M^{ca}. Francisca, Lidia,
M^{ca}. Remedios, Beatriz y Luisa con
entrañable cariño por todo el apoyo brindado.*

A TODOS AQUELLOS:

Que en el curso de mis estudios, en mi incipiente experiencia laboral y en la elaboración de este trabajo me apoyaron desinteresadamente, siendo unos verdaderos valuarlos para que llegara a culminar mi carrera profesional.

INDICE

	PAGINA
INTRODUCCION	3
CAPTULO I. DE LOS CONTRATOS	9
a).- Definición.	9
b).- Elementos de existencia.	10
c).- Requisitos de validez.	13
CAPTULO II. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	22
a).- Definición.	22
b).- Clasificación general de los contratos	27
c).- Especies de contratos de arrendamiento.	35
d).- Elementos de existencia y requisitos de validez.	37
e).- Del modo de terminar el contrato.	42
CAPTULO III. ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	50
a).- Derecho Romano.	50
b).- Derecho Francés.	58
c).- Derecho Mexicano Pre-Colonial y Colonial.	68
CAPTULO IV. DE LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL Y AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.	74
a).- Decretos sobre arrendamiento.	75
b).- Reformas al Código Civil en materia de arrendamiento en el año de 1985.	79
c).- Reformas al Código de Procedimientos Civiles en cuanto al procedimiento en general y en materia de arrendamiento en los años de 1985 y 1986.	93
d).- Reformas al Código de Procedimientos Civiles en materia de arrendamiento en el año de 1987.	123

e).- Reformas al Código de Procedimientos Civiles en materia de arrendamiento en el año de 1993.	161
--	-----

CAPITULO V. LA PROBLEMÁTICA DEL ARRENDAMIENTO (DIVERSAS OPINIONES)	209
---	------------

a).- Arrendadores.	210
b).- Asociaciones de inquilinos.	216
c).- Poder Judicial.	221
c.1 Magistrado.	222
c.2 Juez.	224
c.3 Secretario de Acuerdos.	226
c.4 Conciliador.	231
c.5 Ejecutor.	236

CAPITULO VI. SOLUCIONES.	241
---------------------------------	------------

a).- Incentivos a arrendadores.	242
a.1 Exención de Impuestos.	244
a.2 Incentivos Fiscales.	244
b).- Creación de programas de casas destinadas a habitación	246
c).- El Estado, arrendador por excelencia.	248
d).- Nuevo decreto que prorrogue los contratos de arrendamiento de fincas destinadas a habitación.	250
e).- Que la impartición de la justicia sea más pronta y expedita.	251
f).- Mayor eficacia en las medidas de apremio dictadas por el juez para que se cumplan sus determinaciones.	253

CONCLUSIONES.	255
----------------------	------------

BIBLIOGRAFIA.	258
----------------------	------------

NOTAS BIBLIOGRAFICAS APLICABLES A NOTAS DE PIE DE PAGINA.	263
--	------------

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

El Contrato de Arrendamiento ha revestido desde siempre una gran importancia por la finalidad que persigue, que es la de proporcionar el uso y goce de determinado bien a uno de los contratantes, mediante el pago de un precio cierto.

Su eminente objetivo social lo hacer ser un acto jurídico que ante las modificaciones que se presenten a las Leyes que lo regulan, propicia serias convulsiones en la vida de la sociedad.

El Estado al tener el deber de proporcionar a sus gobernados una vivienda digna y decorosa, busca en base a disposiciones legales cumplir con tal fin y es por eso que tratando de adaptarse a las circunstancias de la época en que se viva, procura regular las relaciones entre las partes, buscando siempre la mayor equidad.

En la Ciudad de México, la más grande del mundo, con el mayor número de habitantes, que deben tener un espacio en donde vivir, se ha presentado en los últimos tiempos aunada a otras más, una crisis que es la de la vivienda.

En la presente tesis se pretende en base a un estudio jurídico-procesal y social, proporcionar algunas posibles soluciones para aliviar en parte el creciente problema, en base a ello es que los objetivos que se persiguen son los siguientes:

1.- Demostrar que con las reformas de que ha sido objeto el Código Civil por cuanto se refiere a los Contratos de Arrendamiento de casa habitación, mismas que trataron de ser proteccionistas del arrendatario, lográndolo plenamente, ocasionaron un perjuicio grave a los arrendadores al limitarlos en cuanto a las ganancias lícitas que podían haber obtenido, pues al constreñirseles a aumentar únicamente en un 85% del incremento que sufriera el salario mínimo el precio de la renta, dejan de percibir una ganancia que en base al principio de la libre contratación podían haber obtenido, en detrimento de la disponibilidad de ellos para invertir en casas para arrendar o de mantener las que actualmente tienen para ese fin, prefiriendo venderlas.

2.- Demostrar que aunque con justa razón al obligar al arrendador a que dé en arrendamiento casas que reúnan los requisitos de salubridad e higiene adecuados, atentan contra su economía al privarles por un lado de ganancias, impidiéndoles aumentar las rentas de acuerdo a la realidad, ocasionando con ello que el arrendador no pueda destinar alguna parte de ellas para reparar las viviendas y tenerlas en estado óptimo.

3.- Demostrar que a las personas que se dedican al arrendamiento de inmuebles para habitación, tal actividad ha dejado de interesarles por la serie de problemas que ello implica y que traducida en utilidades han llegado a ser nulas.

4.- Demostrar que el Estado ha equivocado el camino a seguir por cuanto se refiere al contrato de arrendamiento para casa habitación ya que

tratando de agradar a los arrendadores con un procedimiento más celérico con la finalidad de que los contratos de arrendamiento se incrementaran en número, les dan un revéz favoreciendo a los inquilinos, decretando un aumento irrisorio en general, imponiendo condiciones de contratación lesivas a los arrendadores y obligándolos a conceder prórroga hasta por dos años con los aumentos del 85% del incremento porcentual al salario mínimo.

Es decir que el Estado queriendo quedar bien con arrendadores e inquilinos, en términos generales ha quedado mal puesto que perjudica a ambas partes.

5.- Demostrar que el arrendamiento de casa habitación, figura jurídica de gran arraigo se encuentra amenazada de extinción de no tomarse las medidas prudentes y necesarias, para que creado un ambiente de seguridad, los arrendadores vuelvan a dedicarse a su actividad en beneficio de toda la sociedad.

Tal vez más de alguno difiera de lo aquí expresado, pero considero que es necesario exponer todas mis inquietudes, porque aunque parezca muy aventurado el manifestar que el contrato de arrendamiento de casa habitación en el Distrito Federal se encuentra amenazado de extinción (situación que probablemente no se dé) creo que su disminución ha sido tal que merece el adoptar ciertas medidas para que no siga decreciendo y garantizar de esta manera que miles de familias tengan acceso a una vivienda en donde poder establecerse.

Por razón de método éste trabajo ha sido dividido en varios capítulos, que consisten en lo siguiente:

I. DE LOS CONTRATOS: En este apartado se analiza el contrato en general, anotando diversas definiciones; sus elementos de existencia y requisitos de validez, puesto que considero importante conocer lo que vienen a ser las generalidades de todo contrato, pues al fin y al cabo también resultarán aplicables al contrato de arrendamiento.

II. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: En este capítulo realizo un breve análisis de lo que ya es el contrato de arrendamiento, tomando en consideración algunas definiciones, para comparar como se considera a esta figura en otras legislaciones; se hace la clasificación del contrato de acuerdo con sus características, se comenta lo relativo a diversas especies de arrendamiento; se manifiesta lo referente a sus elementos de existencia y requisitos de validez, que como podrá apreciarse siguen la regla general de los contratos, salvo algunos aspectos que resultan peculiares y característicos de esta figura y se considera asimismo el modo de poner término al arrendamiento.

III. ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO: En este punto se hace una breve semblanza del arrendamiento en Roma, Francia y en el México Precolonial y Colonial, a efecto de conocer el origen del arrendamiento y su evolución a través del tiempo.

IV. DE LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL Y AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES: En este capítulo se comentan brevemente los decretos que sobre arrendamiento se han promulgado en nuestro país y se realiza un análisis sobre las reformas que se presentaron a dichos

Códigos en los años de 1985, 1986, 1987 y finalmente en 1993, considero que este capítulo encierra buena parte del tema medular de la tesis, porque aquí nos daremos cuenta de las medidas que el legislador ha tomado para procurar que la impartición de la justicia sea más rápida y expedita, obviamente las reformas, sobre todo al Código de Procedimientos Civiles, abarcan al procedimiento en general, pero en virtud de que el tema de tesis versa sobre arrendamiento, se procuró analizar los artículos que en mi concepto, son aquellos que de manera, más significativa afectaron al arrendamiento, esto se hizo, aclaro, para evitar un trabajo demasiado voluminoso y que nos apartara del objetivo final, no obstante ello y de considerarse necesario el comentar algún artículo, que no haya sido mencionado de manera específica, procuraré explicarlo si para ello fuere requerido.

De igual forma se analizan las reformas al Código Civil, procurando en todo momento la mayor objetividad posible.

V. LA PROBLEMÁTICA DEL ARRENDAMIENTO

(DIVERSAS OPINIONES): En este apartado se pretende abarcar tanto el aspecto jurídico-procesal como el social al realizar una compilación de opiniones recabadas entre autoridades, arrendadores e inquilinos en donde los cuestionamientos formulados abarcan tales aspectos, obteniéndose como resultado una serie de inquietudes que revelan la verdadera situación del arrendamiento de casas habitación en el Distrito Federal, puesto que lo expresado en el capítulo no son sólo consideraciones dogmáticas sino revelaciones con alto contenido social, por

proceder directamente de las partes involucradas en la problemática.

Por razones obvias en este capítulo se omite anotar los nombres de las personas que emitieron su opinión, sobre todo tratándose de Funcionarios Judiciales, por la naturaleza de sus funciones

VI. SOLUCIONES: En este rubro y previo a las conclusiones a formular se proponen posibles soluciones, que en mi concepto ayudarán a aliviar la problemática.

Considero que un trabajo de tesis, si bien es cierto que debe revelar conocimientos teóricos adquiridos durante la carrera, también debe contener una aplicación práctica de dichos conocimientos y proponer algo, tal es el caso, razón por la que decidí incluir un capítulo aunque pequeño, pero que demostrara que lo que he aprendido quiero ponerlo en práctica.

CAPITULO I. DE LOS CONTRATOS

A). DEFINICION.

La definición de Contrato nos la dan en conjunto los artículos 1792 y 1793 del Código Civil para el Distrito Federal, que establecen en su orden:

"Convenio es el acuerdo de dos o más personas para crear, transferir, modificar o extinguir obligaciones" y...

"Los convenios que producen o transfieren las obligaciones o derechos toman el nombre de contratos".

Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común destinada a regular sus derechos.

Existe diferencia entre los contratos y las convenciones aún cuando en el uso común se llaman convenciones a los contratos.

En los Estados Unidos se entiende como un acuerdo entre dos o más personas consistente en una promesa o promesas mutuas legalmente obligatorias o la conducta a la que la ley reconoce como una deuda.

En Escocia es el acuerdo de parte expresado en palabras, escritos o conductas o inferido del hecho de que la oferta de una parte no ha sido rechazada por la otra.

El artículo 1101 del Código Civil Francés establece:

"El contrato es una convención por la cual una o varias personas se obligan frente a una o varias otras a dar, hacer o a no hacer alguna cosa".

CONTRATO. "Proviene del latín Contractus, que significa contraer, estrechar, unir, contrato, pacto. Y esta voz deriva de contraho, que, entre otras acepciones, tiene la de juntar o reunir.

En el Digesto se usa esta acepción cuando refiriéndose a convención, dice: convienen los que de diversos puntos se reúnen y van a un mismo lugar; así también los que, por diversos movimientos de ánimo, consienten en una misma cosa, esto es, se encaminan a un mismo parecer".¹

Para Néstor de Buen Lozano el contrato es un acuerdo espontáneo de voluntades, que persiguen fines distintos, adecuado a la ley y a las buenas costumbres, generalmente consensual y excepcionalmente formal, para la creación y transmisión inmediata, diferida o condicionada, temporal o permanente, de derechos y obligaciones de contenido patrimonial.²

El Código de Rusia de 1796 en su artículo primero, libro uno, parte primera dice: "El contrato se entiende por consentimiento mutuo para la adquisición o enajenación de un derecho".

El Código de Austria de 1811, artículo 975 dice: "Aquel que declara querer transmitir a otro su derecho hace una promesa, si la otra parte acepta la promesa de una manera válida, entonces del consentimiento de ambos nace el contrato".

B). ELEMENTOS DE EXISTENCIA.

"También conocidos como esenciales que fundamentalmente son los siguientes:

- I. Los esenciales de todo acto jurídico.
- II. Los esenciales de todo contrato.
- III. Los esenciales del contrato particular que se celebre.

Se encuentran también los elementos naturales que son aquellos que se encuentran en el contrato normalmente, pero que pueden ser excluidos por las partes o bien modificados por ellas.

Finalmente los elementos accidentales que son los que normalmente no se encuentran en el contrato, pero que pueden ser incluidos por las partes".³

Algunas otras notas acerca de contratos de diversos autores. Contrato según el artículo 1137 del Código Civil Argentino: "Hay contrato cuando varias personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a regular derechos".⁴

De esta manera para que el contrato pueda existir es necesario que medie un acuerdo entre varias personas, dos o más, debe decir la ley partes y no personas para no confundir el contrato con el acto plurisubjetivo, que ese acuerdo se traduzca en un acuerdo de voluntad común a ellas y que se persiga un fin jurídico cual es el de regir los derechos de esas personas.

Para que un contrato pueda tener vida jurídica es indispensable que tenga ciertos elementos, pues si alguno de ellos faltare el acto sería inexistente, tales elementos son los siguientes:

- I. El consentimiento.

II. El objeto.

III. Excepcionalmente la solemnidad.

CONSENTIMIENTO. Es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones y derechos, siendo necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior.

El consentimiento a su vez está integrado por dos elementos que son: **LA PROPUESTA, OFERTA O POLICITACION Y LA ACEPTACION**; la primera es una declaración unilateral de voluntad, recepticia, expresa o tácita, hecha a persona presente o no presente, determinada o indeterminada, con la expresión de los elementos esenciales de un contrato cuya celebración pretende el autor de esa voluntad, seria y hecha con el ánimo de cumplir en su oportunidad, y la aceptación es una declaración unilateral de voluntad, mediante la cual se expresa la adhesión a la propuesta, policitud u oferta.

OBJETO. En materia de contratos la palabra objeto tiene tres significados:

- a). **Objeto Directo.** Crear o transmitir derechos y obligaciones.
- b). **Objeto Indirecto.** Es la conducta que debe cumplir el deudor de dar, de hacer o de no hacer.
- c). **Objeto (cosa).** Es la cosa material que la persona deba entregar.

La cosa o bien debe reunir ciertos requisitos y que a saber son:

Que debe existir en la naturaleza, debe ser determinada o determinable y debe estar dentro del comercio según lo establece el artículo 1825 del Código Civil.

LA SOLEMNIDAD. Este elemento catalogado como de existencia, únicamente en el matrimonio, aunque en formal eventual es el conjunto de elementos de carácter exterior sensibles, que ordena o cubren a la voluntad de los que contratan, y que la ley exige para la existencia del acto.

C). REQUISITOS DE VALIDEZ. Son aquellos requisitos que aún y cuando un contrato ya exista por haber reunido sus elementos de existencia, necesita para producir sus efectos normales y que son los siguientes:

- 1.- Capacidad de las partes.
- 2.- Voluntad libre de vicios.
- 3.- Objeto, motivo o fin lícito.
- 4.- Forma prescrita por la Ley.

1. **Capacidad de las Partes.** Puede apreciarse que la capacidad es de dos tipos: de goce, que es la aptitud jurídica para ser sujeto de derechos y deberes, y de ejercicio, que es la aptitud jurídica de ejercitar o hacer valer los derechos que se tengan, y para asumir deberes jurídicos.

Hay incapacidad de goce para las corporaciones religiosas y ministros de los cultos; para instituciones de beneficencia; para sociedades comerciales por acciones, para los extranjeros y para las personas físicas por sentencia judicial civil o penal.

Hay incapacidad de ejercicio general y especial, la primera la

establece el artículo 450 del Código Civil cuando dice:

"Tienen incapacidad natural y legal: I.- Los menores de edad; II.- Los mayores de edad privados de inteligencia por locura, idiotismo o imbecilidad, aún cuando tengan intervalos lúcidos; III.- Los sordomudos que no saber leer ni escribir; IV.- Los ebrios consuetudinarios, y los que habitualmente hacen uso inmoderado de las drogas enervantes".

Si el acto nulo por falta de capacidad se conforma en su oportunidad, o bien por el contrario se ejercita la acción de nulidad y esta se decreta, por una ficción de la ley, el acto se confirma o se destruye con carácter retroactivo.

2.- **Voluntad libre de vicios.** Es necesario para la validez del contrato que ninguna de las voluntades que intervienen en la formación del consentimiento, estén viciados, pues basta que una sola de ellas lo esté para que el consentimiento resulte igualmente viciado.

Por vicio debe entenderse la realización incompleta o defectuosa de cualquiera de los elementos de esencia de una institución.

Los vicios de la voluntad son:

A). El error (mala fe) (dolo)

B). La violencia.

C). La lesión.

D). La reticencia, según Gutiérrez y González.⁵

A). **ERROR.** El error es una creencia sobre algo del mundo

exterior, que esta en discrepancia con la realidad, o bien es una falsa o incompleta consideración de la realidad. pero siempre aunque se esté en error, se tiene un conocimiento, equivocado, pero un conocimiento al fin y al cabo.

El error puede producirse en la mente humana por dos caminos de una manera espontánea, sin que intervenga otra voluntad que le induzca, un sujeto ya sea parte o tercero en el acto, de esta manera llegan a darse el error fortuito y el provocado en donde se realizan maquinaciones para hacer caer en el error.

El error fortuito es considerado común, existiendo varios de esta naturaleza.

a). **De aritmética o cálculo.** Al realizar alguna operación aritmética se asienta cantidad diferente a la real, ha lugar a la rectificación.

b). **De hecho obstáculo.** Impide la existencia del contrato, pues es tan grave y de tal magnitud, que en verdad no se puede decir que se haya integrado el consentimiento, y al no integrarse éste, falta uno de los elementos de existencia del contrato, pudiendo recaer este error sobre la naturaleza del contrato considerándose como error "in negotio", o también sobre la identidad del objeto, hablándose entonces de error "in rem".

c). **De hecho nulidad.** Este no impide la formación del consentimiento, no obstante ello, le permite pedir a quien en el incurrió la anulación del contrato, pudiendo recaer este error sobre la substancia, es decir que no exista la cualidad de la cosa cuya existencia ha sido considerada por las partes

como requisito del contrato, o también sobre la persona puesto que el contrato puede inspirarse en un sentimiento especial para uno de los contratantes, así como a las cualidades de una persona, tal es el caso del contrato de donación y ocasionalmente en el contrato de prestación de servicios.

d). De hecho indiferente. Es el que produce en la voluntad del sujeto una equivocación sobre circunstancias incidentales del objeto o cualquier otro elemento, pero que carece de trascendencia, pues aún sin existir este error el contrato se hubiera celebrado.

El error puede ser mantenido por mala intención o "mala fe" cuando una parte determina su voluntad en orden a disimular el error fortuito en que se encuentra la otra parte, al celebrar el contrato o las maquinaciones que realiza, tendientes a mantener en ese error fortuito a su contraparte, determinación que se opone a lo que la ley que rige en ese momento, establece en protección de los que incurren en error fortuito, y provocado o inducido por dolo cuando una persona utiliza un conjunto de maquinaciones para inducir al error y que determinan a la otra persona para dar su voluntad o para darla en situación desventajosa, en la celebración de un acto jurídico.

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

e). De Derecho. Recae sobre una regla de Derecho, invalida el

Contrato (Art. 1813 del Código Civil).

B). Violencia. Es el miedo originado por la amenaza de sufrir un daño personal, o que lo sufran personas o cosas que se tienen en alta estima y que lleva a dar la voluntad de realizar un acto jurídico.

Artículo 1819 del Código Civil.- Hay violencia cuando se emplea fuerza física o amenaza que importen peligro de perder la vida, la honra, la libertad, la salud, o una parte considerable de los bienes del contratante, de su cónyuge, de sus ascendientes, de sus descendientes o de sus parientes dentro del segundo grado.

El temor reverencial, esto es, el solo temor de desagradar a las personas a quienes se debe sumisión y respeto, no basta para viciar el consentimiento.

C). La lesión. Es el vicio de la voluntad de una de las partes, originado por su inexperiencia, extrema necesidad o suma miseria, en un contrato conmutativo, que produzca como efecto que la otra parte obtenga un lucro excesivo, que sea evidentemente desproporcionado a lo que el por su parte se obliga.

NATURALEZA JURIDICA DE LA LESION:

- a). La lesión como vicio subjetivo de la voluntad.
- b). La lesión como vicio objetivo del contrato.
- c). La lesión como vicio objetivo-subjetivo.

a). Se considera así porque nadie que estuviera en pleno uso de conciencia y libremente, acepta una prestación muy inferior a la que da, salvo que deseara realizar una liberalidad y así lo expresare, con esto queda claro que la voluntad del sujeto esta viciada, por lo que no puede producirse un contrato válido, no importando la desproporción material entre las prestaciones, sino que lo fundamental es conocer si la voluntad fue libre de exteriorizarse.

b). No interesa que la voluntad haya estado o no viciada al integrar el consentimiento de un contrato; lo que repugna es la notoria desproporción en las prestaciones.

c). Es necesario que exista una desproporción manifiesta entre la prestación y la contraprestación, pero además de esta desproporción objetiva, debe darse un elemento subjetivo que puede ser la explotación de la penuria, la inexperiencia, ignorancia o suma necesidad.

A este sistema pertenece el Derecho Mexicano, puesto que en el artículo 17 del Código Civil se establece:

"Cuando alguno explotando la suma ignorancia, notoria inexperiencia o extrema miseria de otro, obtiene un lucro excesivo que sea evidentemente desproporcionado a lo que el por su parte se obliga, el perjudicado tiene derecho de pedir la rescisión del contrato, y de ser esta imposible, la reducción equitativa de su obligación. El derecho concedido en este artículo dura un año".

Aunque el artículo transcrito no incluye a la suma necesidad como causa de lesión, debe considerarse como tal, porque encontrándose en una situación de esa índole es cuando se pueden llegar a celebrar los contratos más desventajosos, pues en la vida real inclusive existen personas que se dedican a comprar inmuebles, vehículos, etc., a personas a quienes les urge tener dinero en efectivo por un precio mucho menor del real, aprovechándose de la necesidad que en ese momento tiene el vendedor.

D). La Reticencia. Es el silencio que voluntariamente guarda uno de los contrantes al exteriorizar su voluntad, respecto de alguno o algunos hechos ignorados por su contratante y que tiene relación con el acto jurídico que se celebra.

3.- Objeto, Motivo o Fin Lícito. (Objeto Lícito). Quiere decir que el hecho que debe prestar el deudor o la abstención que debe observar, debe ser posible y además lícito entendiéndose como tal, todo lo que va conforme a las leyes o las buenas costumbres, luego entonces es ilícito el hecho que es contrario a las leyes de orden público, o a las buenas costumbres.

BUENAS COSTUMBRES. Equivale a la idea de moral pública o a conciencia moral social, de determinado pueblo y en cierta época.

MOTIVO O FIN LICITO. Es la razón contingente, subjetiva y por lo mismo variable de individuo a individuo, que lo induce a la celebración del acto jurídico, aplicándose en cuanto a la licitud de lo expresado con anterioridad.

ORDEN PUBLICO. En sentido general orden público designa al estado de coexistencia pacífica entre los miembros de una comunidad.

"Conjunto de instituciones jurídicas que identifican o distinguen el derecho de una comunidad; principios, normas e instituciones que no pueden ser alterados ni por la voluntad de los individuos, ni por la aplicación del derecho extranjero."

4.- **Norma Prescrita por la Ley.- (Forma).** Conjunto de elementos sensibles que revisten exteriormente a las conductas que tienden a la creación, modificación, conservación, transmisión o extinción de los derechos y obligaciones y cuyos efectos dependen en cierta medida de la observancia de esos elementos sensibles según la exigencia de la organización jurídica vigente.

Al respecto se debe hacer mención que existen dos formas para externar la voluntad y que sumada a otra que la ley estima que equivale a forma, integran el grupo de la siguiente manera:

a). **EXPRESA.** Es cuando la voluntad se manifiesta verbalmente, por escrito o por signos inequívocos.

b). **TACITA.** Cuando la voluntad resulta de hechos o de actos que supongan o autoricen a presuponerla.

c). **SILENCIO.** Cuando la ley confiere a la abstención total de manifestación de voluntad, efectos para la integración del consentimiento.

Consensualismo. Pretende que el acto jurídico existe y se perfeccione por el simple acuerdo de voluntades sin necesitar que estas se plasmen

en documento alguno, basta el solo consentimiento para que el contrato se perfeccione y surta efectos jurídicos plenos.

Formalismo. Busca que la voluntad de las partes se fije en un documento de tal manera que el acto no exista, no se perfeccione o no surta la plenitud de sus efectos, hasta en tanto no se cumpla con una forma precisa de externar la voluntad que debe marcar la ley.

CAPITULO II. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A). Definición. Es el contrato por virtud del cual una de las partes llamada arrendador, se obliga a conceder el uso y goce temporal de una cosa a otra persona llamada arrendatario a cambio de un precio cierto.

El Código Civil en su artículo 2398 lo define así:

"Artículo 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso y goce temporal de una cosa, y la otra a pagar por ese uso y goce un precio cierto. El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria."

Hablaremos primeramente en lo que en diferentes legislaciones se conoció o es conocido todavía como locación.

"Habrá locación cuando una de las partes se obliga a conceder el uso y goce de una cosa, a prestar un servicio, o ejecutar una obra, y la otra parte se obliga a pagar por ese uso, goce, servicio u obra, un precio determinado en dinero."

"Locación es el acto jurídico por el cual una persona cede temporalmente a otra el uso o el goce de una cosa, mueble o inmueble o bien que su actividad personal según sus actividades físicas o intelectuales que caracterizan a la misma, la prestación de la primera exige la recíproca de la segunda que

constituye el precio".⁸

Los tres elementos que hacen la existencia de la Locación son:

1.- Consentimiento, que es el acuerdo de voluntades libremente expresada por las partes.

2.- El bien que como objeto del contrato, debe ser:

a). Corporal o material, cosa.

b). Incorporal o inmaterial, en el que se determina la actividad humana física o intelectual en general, como causa originaria del contrato o bien de la concreción, resultado o determinante de esa actividad, servicios y obras en sentido extenso emitidos por un tiempo limitable.

c). El precio, involucramos en el fondo aquello que sirva para determinar el valor del bien, objeto de la locación y que puede ser contraprestación no necesariamente en dinero, sino idealmente in natura conforme al caso.

A estos elementos esenciales debemos agregar la capacidad, que ya fue comentada genéricamente con anterioridad.

DEFINICION DE ARRENDAMIENTO DE DIFERENTES CODIGOS

CIVILES

Código Civil Francés: ⁹

"Art. 1708.- II y a deux sortes decontrats de lovage;

Celvi des choses.

Et celvi d'ouvrage".

"Art. 1708.- Hay dos clases de Arrendamientos:

Los de cosas

y los de obra".

"Art. 1709.- Le louage des choses est un contrat par lequel l'une des parties s'oblige a' faire jouir L'autre D' une choses pendant un certain temps, et moyennant un certain prix que celleci s'oblige a' lui payer".

"Art. 1709.- El Arrendamiento de cosas es un Contrato por el cual una de las partes se obliga a transmitir a la otra el goce de una cosa durante cierto plazo y por determinado precio que ésta se obliga a pagarle".

"Art. 1710.- Le lovage D'ouvrage est un contrat par lequel L'une des parties s'engage a' faire quelque chose pour L'autre, Moyennant un prix convenu entre elles".

"Art. 1710.- El arrendamiento de obra es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer una cosa mediante el precio convenido entre ellas".

Más adelante el propio Código Civil Francés establece en su artículo 1711 la subdivisión que se dá de estas categorías, dando origen al alquiler ballealoyer, que se refiere al de casas inmuebles; arrendamiento bailleferme, el de bienes rústicos; salario, el del trabajo o servicio; arrendamiento de ganado, el de animales, cuyo provecho se divide entre el propietario y la persona a quien se confía; los jornales, destajos o ajustes alzados son también arrendamiento para la ejecución de una obra, mediante un precio determinado cuando se suministra el

material por la persona que hace la obra.

Estas tres últimas clases se sujetan a reglas particulares.

En el artículo 1712 se contempla lo relativo al arrendamiento de bienes de la nación, municipio y establecimientos públicos, que están sometidos a reglamentos especiales.

Código Civil Italiano: ¹⁰

"Art. 1571. Nozione.- La locazione il contratocol quale una parte si obbliga a far godere all'altra una cosa mobile o immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo".

Art. 1571. Noción. La locación es un contrato por el cual una parte se obliga a transmitir a la otra una cosa mueble o inmueble por un cierto tiempo, mediante el pago correspondiente.

"Art. 1607.- Durata massima della locazione di case. La locazione di una casa per abitazione puo essere convenuta per tutta la durata della vita dell' inquilino o per due anni successivi alla sua morte".

Art. 1607.- Duración máxima de la locación de casas. La locación de una casa para habitación puede ser convenida por toda la duración de la vida del inquilino y por dos años sucesivos a su muerte.

Código Civil Español: ¹¹

"Art. 1542.- El arrendamiento puede ser de cosas o de obras y servicios".

"Art. 1543.- En el arrendamiento de cosas una de las partes se

obligan a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto".

"Art. 1544.- En el arrendamiento de obras o servicios una de las partes se obliga a ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto".

OTRAS DEFINICIONES:

"Locatio et conductio proxima esta emptioni et venditioni isdemque iuris regulis consistunt. Nam ut emptio et venditio ita contrahitur, si de pretio convenerit sic etiam locatio et conductio ita contrahi intellegitur, si merces constituta sit. Et competit locatori quidem locati actio, conductori vero conducti".

Traducido al español, corresponde a lo siguiente:

"De la locación conducción.

La locación conducción arrendamiento es semejante a la compraventa y se rige por las mismas normas de derecho porque así como la compraventa se contrae cuando se hubiere convenido en el precio, así también la locación conducción se entiende contraída desde que se ha convenido en la merced y compete al locador la acción locati y al conductor la conducti". ¹²

"El arrendamiento es un contrato consensual por el que a cambio de una merced o remuneración un sujeto se obliga a procurar a otro el uso o el uso y disfrute de una cosa. (LOCATIO CONDUCTIO REI) o a realizarle una obra (LOCATIO CONDUCTIO OPERIS)". ¹³

Arrendamiento de Cosas (Locatio Conductio Rei). El

arrendamiento de cosas crea un vínculo personal por virtud del cual puede exigir el arrendatario (conductor) el uso y el uso y disfrute de aquellas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced convenida (merces). Del arrendamiento no nace un derecho real, sino un derecho de crédito ejercitable frente a la persona concreta del arrendador (locator) el arrendatario es simple detentador y consecuentemente no goza de la protección interdictal acordada en beneficio del poseedor.

"Arrendamiento o locación es un contrato por el cual una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa mediante un precio proporcional al tiempo, la renta en francés lleva diversos nombres según los diferentes empleos del contrato, loyer, fermage, salaire, gage, etc." ¹⁴

"El arrendamiento de cosas es una contrato por el cual una persona se obliga a procurar a otra el goce de una cosa mueble o inmueble durante un tiempo determinado y mediante cierto precio, quien se obliga a procurar el goce se llama arrendador y arrendatario locatario la otra persona". ¹⁵

B). CLASIFICACION GENERAL DE LOS CONTRATOS:

Contratos Nominados o Inominados. Los Contratos son Nominados o Innominados según que la Ley los designe o no bajo una denominación especial.

Contratos Unilaterales y Bilaterales. Los primeros son aquellos en que una sola de las partes se obliga hacia la otra sin que esta le quede obligada. Los segundos cuando las partes se obligan recíprocamente la una hacia la otra.

Contratos Consensuales y Reales. Los contratos consensuales, sin perjuicio de lo que se dispusiere sobre las formas de los contratos, quedan celebrados para producir sus efectos propios, desde que las partes hubieren recíprocamente manifestado su consentimiento.

Los contratos Reales, para producir sus efectos propios quedan concluidos desde que una de las partes haya hecho a la otra tradición de la cosa sobre la que versare el contrato.

Contratos Civiles y Contratos Comerciales. En los contratos esencialmente civiles están comprendidos aquellos que cualquiera que sea quien los realice y en cualquier condición que sean realizados no pueden nunca ser comerciales, tales son los actos de derecho público, los actos no patrimoniales dada la naturaleza patrimonial del derecho comercial, tales también los actos conexos y actos no patrimoniales que constituyen la *condictio juris* por su eficacia, como los actos de derecho sucesorio. Un Contrato es Civil o Comercial según las personas que lo ejecutan y los designios que persiguen al contratar, obedecen a este supuesto a las reglas que dispone sobre los actos de comercio.

Los Contratos Civiles se conciertan entre particulares, o aún entre el particular y el Estado, cuando este interviene en un plano de igualdad

como si fuera un sujeto privado, por ejemplo cuando el Estado toma en arrendamiento la finca de un particular para instalar ahí una escuela o una guardería. El contrato será regido por el Código Civil.

En los contratos mercantiles las partes que intervienen están realizando un acto de comercio. Los actos de comercio son los que están enumerados en el artículo 75 del Código de Comercio.

Contratos Laborales y Administrativos. Corresponden al derecho social y público respectivamente, y por tanto su esencial diferencia radica en la autoregulación de las relaciones privadas y la heteroregulación de las relaciones públicas, las cuales se rigen por leyes imperativas de orden público. Específicamente por lo que se refiere a los contratos Administrativos, éstos se diferencian de los Civiles porque el Estado interviene en su función de persona de derecho público, soberano, en situación de supraordenación respecto del particular, con el propósito de proveer la satisfacción de las necesidades sociales, su objeto y finalidad son peculiares: Tienen por objeto la prestación de obra pública o servicio público y su finalidad es la de satisfacer necesidades colectivas, proporcionar beneficio.

Se habla también de otra clasificación, distinguiendo los contratos preparatorios de los definitivos, los preparatorios son aquellos cuyo objeto es la celebración de un contrato o acto futuro, se llama también preliminar o precontrato y sólo da origen a obligaciones de hacer consistentes en la celebración del contrato futuro y los contratos definitivos contienen la voluntad

presente de las partes para decidir desde luego sus recíprocos intereses en el mismo acuerdo de voluntades.

Contratos Onerosos y Gratuitos. Es contrato oneroso cuando las ventajas que procuran una u otra de las partes no es concedida sino que por una prestación que ella haya hecho o que se obliga a hacerla; son contratos gratuitos cuando se diera a una o a otra de las partes alguna ventaja, independientemente de toda prestación por su parte.

Otra clasificación considera a los contratos de la siguiente manera:

A). Contratos Formales y no Formales. Será contrato formal el que solamente pueda celebrarse en la forma dispuesta por la ley e informal cuando las partes haciendo uso de la autonomía de la voluntad exteriorizan la suya en la forma que estiman conveniente, pero que no es la que la ley establece.

B). Contratos Conmutativos y Aleatorios. Son conmutativos los que aseguran a las partes un beneficio determinado que es susceptible de una inmediata apreciación, con independencia de las fluctuaciones económicas o los riesgos referidos al objeto del contrato. Son aleatorios cuando el objeto entraña un riesgo, suerte o alea y no las fluctuaciones o riesgos mencionados en la especie anterior.

C). Contratos Principales y Accesorios. El contrato principal es el que reconoce vida jurídica autónoma como principio general y el accesorio es contrato cuya vida jurídica depende del contrato principal.

D). Contratos Abstractos y Causales. Los causales son los contratos en los que se expresa, la causa ya sea como fin o como fuente y los abstractos, son aquellos en donde falta la manifestación concreta acerca de ella.

E). Contratos de Ejecución Instantánea, Sucesiva o Escalonada. Son contratos de ejecución instantánea aquellos cuyas prestaciones han de realizarse en un momento determinado, sean de constitución o cualquier otra. Son de ejecución sucesiva los que ofrecen un cumplimiento reiterado para una o para todas las partes y son de ejecución escalonada los contratos que se realizan de modo fraccionado en épocas diversas.

CLASIFICACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

PRINCIPAL.- Se considera así porque existe y subsiste por si mismo, porque tiene su propia finalidad jurídica y económica, es decir que es independiente y no necesita de otro contrato u obligación para existir.

BILATERAL.- Llamado también sinalagmático porque las obligaciones que nacen a cargo de una y otra parte tienen entre si una correlación recíproca, que se pone de relieve en los siguientes efectos.

1.- Si uno de los contratantes no cumple con las obligaciones a su cargo, este no puede exigir judicial o extrajudicialmente del otro contratante que cumpla con la obligación a su cargo, ya que este último podrá oponer la excepción de **NON ADIMPLETI CONTRACTUS** derivada del artículo 1949 del

Código Civil.

2.- Si la obligación de una de las partes no puede cumplirse por imposibilidad sobrevenida después de celebrado el contrato, dejará de subsistir la obligación a cargo de la otra parte, basten de ejemplo las disposiciones de los artículos 2421, 2431, 2445, y 2490 del Código Civil, que a la letra dicen:

"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".

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

"Art. 2432.- Si sólo se impide en parte el uso de la cosa, podrá el arrendatario pedir la reducción de la renta, a juicio de peritos, a no ser que las partes opten por la rescisión del contrato, si el impedimento dura el tiempo fijado en el artículo anterior".

"Art. 2445.- El arrendatario que por causas de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la

pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos".

"Art. 2490.- En los casos del artículo 2445, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aún cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses".

3.- Cuando una de las partes no haya dado cumplimiento a la obligación a su cargo, podrá la otra exigir el cumplimiento forzoso del contrato o la rescisión de éste, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos, pero previamente debe haber cumplido con sus obligaciones.

4.- Si existe temor fundado de que, la obligación a cargo de uno de los contratantes no será cumplida a su vencimiento; puede el otro contratante suspender a su vez el cumplimiento de la obligación a su cargo, a menos que aquel garantice a este último que cumplirá con dicha obligación.

ONEROSO.- Puesto que existe reciprocidad en los provechos y en los gravámenes, los que son conocidos desde su celebración que duran conjuntamente con el contrato hasta su extinción, puesto que el arrendador soporta una carga que es el tener que conceder el uso y goce de una cosa al arrendatario, recibiendo como provecho o beneficio el precio cierto que se obliga a pagar el arrendatario para quien a su vez este hecho implica el gravamen, teniendo el beneficio de poder usar y gozar de la cosa.

CONMUTATIVO. Se le considera así porque se conocen los derechos y obligaciones de las partes que son ciertos y determinados, aunque hablando del precio en ocasiones solo es determinable. Esta característica no

depende del dato económico de la ganancia o pérdida en la operación celebrada.

FORMAL. Porque requiere para su validez constar por escrito y tratándose de fincas rústicas se exige la Escritura Pública cuando el monto de la renta es mayor a cinco mil pesos e incluso debe inscribirse en el Registro Público de la Propiedad (Art. 2407 y 3042 fracción III del Código Civil). También es consensual cuando la renta no pase de cien pesos anuales. Tratándose de fincas urbanas destinadas a la habitación, debe constar por escrito y la falta de formalidad es imputable al arrendador, según lo establece el artículo 2448-F del Código Civil.

DE TRACTO SUCESIVO. Se considera así porque las obligaciones se van ejecutando y cumpliendo momento a momento, por todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento, es decir, que las obligaciones o derechos no se extinguen inmediatamente, sino que el gravamen subsiste conjuntamente con el provecho adquirido, durante la vigencia del contrato, a diferencia de los contratos de ejecución inmediata como la compraventa.

NOMINADO. Esta característica es producto de que está estructurado y definido expresamente por el Código Civil en el Capítulo Primero del Título Sexto, a partir del artículo 2398.

DE ORDEN PUBLICO E INTERES SOCIAL. Por lo que se refiere a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a habitación en el Distrito Federal, prohibiéndose cualquier estipulación o cláusula en donde se renuncie a las disposiciones que lo regulan según lo establecido por el artículo 2448 del Código Civil.

C). ESPECIES DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO:

- 1.- Arrendamiento Mercantil.
- 2.- Arrendamiento Administrativo.
- 3.- Arrendamiento Civil.
- 4.- Arrendamiento Financiero.

1.- Arrendamiento Mercantil. Se considera mercantil el arrendamiento, cuando al recaer sobre bienes muebles se hace con el propósito de especulación mercantil, según lo establece el artículo 75 fracción I del Código de Comercio que dice:

"La ley reputa actos de comercio. I.- Todas las adquisiciones, enajenaciones y alquileres verificados con propósito de especulación comercial, de mantenimiento, artículos, muebles o mercaderías, sean en estado natural, sean después de trabajados o labrados".

Luego entonces, de acuerdo a nuestra legislación no puede existir el arrendamiento mercantil sobre bienes inmuebles.

2.- Arrendamiento Administrativo. Es el que se realiza por el Estado a través de sus órganos según lo contempla el Artículo 2411 del Código Civil que dispone: 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.

3.- Arrendamiento Civil. Se entiende que son por exclusión

todos aquellos arrendamientos que no sean mercantiles o administrativos.

4.- Arrendamiento Financiero. Es cuando en virtud de éste contrato "La arrendadora financiera se obliga a adquirir determinados bienes y a conceder su uso o goce temporal, a plazo forzoso, a una persona física o moral, obligándose ésta a pagar como contraprestación que se liquidará en pagos parciales, según se convenga, una cantidad en dinero determinada o determinable, que cubra el valor de adquisición de los bienes, las cargas financieras y los demás accesorios, y adoptar al vencimiento del contrato algunas de las opciones terminales siguientes:

a) La compra de los bienes a un precio inferior a su valor de adquisición, que quedará fijado en el contrato o, en su defecto, inferior al valor del mercado a la fecha de compra, conforme a las bases establecidas en el mismo contrato.

b) A prorrogar el plazo para continuar con el uso y goce temporal, mediante el pago de una renta inferior a los pagos periódicos correspondientes al plazo originalmente pactado, conforme a las bases previstas en el contrato.

c) A participar con la arrendadora financiera en el precio de venta de los bienes de un tercero, en las proporciones y términos convenidos; y

d) Cualquier otra opción terminal previamente autorizada por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público".¹⁶

Esta clase de contratos tienen aspectos fiscales y financieros

provechosos para el arrendamiento, porque puede descontar la renta de sus utilidades, se les permite una depreciación acelerada, ya que si fueran sujetos de una compraventa, formarían parte de los activos y esa depreciación deberá hacerse al cabo de diez años; esta situación también es provechosa para las arrendadoras, por que estas no corren riesgos al documentar con título de crédito las supuestas ventas o arrendamientos, y no tienen la necesidad de inscribir el contrato en el Registro Público, ya que no pueden ser embargados los bienes por los acreedores de sus clientes, porque el titular del bien mueble es la arrendadora.

ELEMENTOS DE EXISTENCIA Y REQUISITOS DE VALIDEZ

ELEMENTOS DE EXISTENCIA:

a). **Consentimiento.** Es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de obligaciones o derechos, siendo necesario que esas voluntades tengan una manifestación exterior.

En cuanto al consentimiento en materia de arrendamiento se observan las reglas generales de los contratos, sin que exista disposición especial alguna

b). Objeto:

Objeto Directo. Esta determinado por la obligación del arrendador de proporcionar el uso y goce al mismo tiempo de una cosa, y por la obligación del arrendatario de pagar como contraprestación por el uso y goce que

se le transmite, un precio cierto.

Objeto Indirecto. Es por parte del arrendador la conducta que debe cumplir; dar la cosa para que usen y gocen de ella y por parte del arrendatario, la conducta que también debe cumplir y que se traduce en el precio que tiene que dar.

Objeto (Cosa). En este caso consiste en la cosa material en sí de la que el arrendatario va a usar y gozar, por lo que va a tener que pagar un precio cierto, pudiendo ser susceptible de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

Luego entonces el arrendamiento debe otorgarse única y exclusivamente sobre los bienes no consumibles, por la obligación que tiene el arrendatario de restituirlo a la terminación del contrato y si se diera sobre cosas o bienes consumibles, la restitución no sería posible.

Hablando sobre los bienes que la ley prohíbe arrendar podemos mencionar, por ejemplo el ejido y la parcela, ya que existen disposiciones legales al respecto. (Art. 52 de la Ley Federal de la Reforma Agraria)

En lo relativo a los derechos estrictamente personales se puede señalar el uso y la habitación que aunque son derechos reales son personales desde el punto de vista de que están ligados a la persona de su titular.

Por tanto, cualquier otro bien corpóreo o incorpóreo, se trate de objeto material mueble o inmueble, o inmaterial, incorpóreo como el derecho

que se deriva de una patente pueden ser materia de un contrato de arrendamiento.

REQUISITOS DE VALIDEZ

Los requisitos de validez de todo contrato de arrendamiento son los mismos que se señalan para los demás contratos, de acuerdo a lo establecido por el artículo 1795 del Código Civil y que son los siguientes:

- A). Capacidad de las partes.
- B). Voluntad libre de vicios.
- C). Objeto, motivo o fin lícito.
- D). Forma prescrita por la ley.

Toda vez que los requisitos relativos a la voluntad libre de vicios y al objeto, motivo o fin lícito, operan exactamente de la misma manera como ha quedado explicado en el apartado correspondiente a los requisitos de validez de los contratos en general, únicamente nos ocuparemos del análisis de los otros dos requisitos, haciéndolo de la siguiente manera:

Por lo que se refiere a la capacidad de las partes existen varios artículos del Código Civil que se refieren a ella, tal es el caso del artículo 2401 que dispone textualmente: "El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño,

ya por disposición de la ley"; el artículo 2402 señala: "En el primer caso del artículo anterior, la constitución de arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y en el segundo, a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos"; por su parte el artículo 2403 establece: "No puede arrendar el propietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios".

Parecen estas disposiciones establecer que para celebrar el contrato de arrendamiento con el carácter de arrendador, se requiere ser dueño, propietario de la cosa. Sin embargo, encontramos que otras personas que no son dueño, pueden celebrar el contrato de arrendamiento; sin estar autorizados; lo cual quedaría comprendido dentro del artículo 2401. En efecto, el artículo 436 se refiere a los Padres en ejercicio de la Patria Potestad y dice: los que ejercen la Patria Potestad no pueden enajenar ni gravar de ningún modo los bienes inmuebles y los muebles preciosos que correspondan al hijo sino por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio y previa la autorización del juez competente.

Tampoco podrán celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años, ni recibir la renta anticipada por más de dos años, etc. Luego, a contrario sensu, pueden celebrar contratos de arrendamiento que no excedan del plazo fijado en el segundo párrafo del artículo citado

Existen también algunas otras personas que sin ser propietarias tienen la capacidad de poder dar en arrendamiento los inmuebles, tal es el caso de los tutores, de los mandatarios, con facultades para administrar bienes, el

arrendatario, que está autorizado por el arrendador para subarrendar, el usufructuario, cada uno de ello con las peculiaridades que la ley determina en forma específica según el caso.

Por lo que se refiere a la capacidad del arrendatario para celebrar este contrato, se considera que es la misma que puede tener cualquier persona para la celebración de cualquier otro tipo de contrato, existiendo claro están algunas disposiciones que impiden que ciertas personas puedan tomar en arrendamiento determinados inmuebles tal es el caso de los magistrados, jueces y empleados que no pueden tomar en arrendamiento los bienes que deban arrendarse en los negocios en que intervienen y a los encargados, funcionarios y empleados públicos respecto de los bienes que administren, situación semejante acontece con los tutores que no pueden tomar en arrendamiento los bienes del incapacitado, ni celebrar contratos para sus familiares.

Ahora bien respecto a la forma prescrita por la ley hemos de comentar que por regla general independientemente de lo que disponen los artículos 2406 y 2407 del Código Civil, es práctica general y extendida el hecho de celebrar los contratos de arrendamiento por escrito, aunque hay casos en que su celebración es verbal, pero está previsto por el Código de Procedimientos Civiles que para poder intentar alguna acción y de no existir el documento podrá acreditarse su existencia a través de los medios preparatorios a juicio.

E). DEL MODO DE TERMINAR EL CONTRATO.

DEL MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO:

En el artículo 2483 del Código Civil se señalan las causas por las que puede darse por terminado el Contrato de Arrendamiento dentro de las cuales se comprenden aquellos hechos anteriores, contemporáneos o posteriores a la celebración del contrato que frustrarían o invalidarían el arrendamiento.

La primera causa es el cumplimiento del plazo, opera de pleno derecho y no requiere declaración judicial para darlo por terminado, sin embargo si el arrendatario continúa sin oposición del arrendador en el uso y goce de la cosa arrendada después del vencimiento del contrato, opera la tácita reconducción. El plazo fijado por la ley opera precisamente en la prórroga legal del contrato en los términos de los artículos 2448-G y 2485, el primero es hasta por dos años y es el que se refiere exclusivamente a los contratos de arrendamiento de casa habitación, y el segundo es el artículo 2485, que se refiere al arrendamiento de otras fincas dentro de las cuales quedan comprendidos los locales comerciales, oficinas, industrias, etc., en donde la prórroga será por un año, al término de los cuales el contrato se dará por terminado, si en el contrato además de señalar su duración se especificó concretamente el objeto del arrendamiento, una vez satisfecho éste se dará por terminado el contrato sin necesidad de aviso o notificación previa.

El acuerdo de voluntades es también una causa de terminación del contrato de arrendamiento.

La Nulidad se refiere a la invalidez del contrato por causas anteriores a su celebración, como vicios del consentimiento, falta de forma exigida por la ley, imposibilidad jurídica del objeto, etc.

La Rescisión opera tanto por el incumplimiento de una de las obligaciones contraídas por una de las partes en la celebración del contrato, como por la imposibilidad física del arrendador de dar cumplimiento a sus obligaciones cuando por este motivo se priva al arrendatario del uso de la cosa por más de dos meses.

Confusión es una forma de extinguir las obligaciones por reunirse las dos calidades de acreedor y deudor en una misma persona, así por ejemplo, si el arrendatario adquiere por cualquier título la propiedad de la cosa arrendada, el arrendamiento se da por concluído.

La pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, es una circunstancia distinta a la pérdida temporal del uso señalada en el artículo 2431 del Código Civil, en éste caso se trata de la pérdida de la materia del contrato, al perderse la cosa el arrendatario pierde su uso y goce, por tanto desaparece uno de los elementos esenciales del contrato y éste debe darse por terminado.

La Expropiación por causa de utilidad pública también da por terminado el contrato, a diferencia de la transmisión de la propiedad por venta, donación, sucesión, etc.

La evicción es causa de terminación del contrato porque el tercero que tiene mejor derecho puede recuperar a través de una sentencia judicial

la cosa arrendada, no tiene porque respetar la transmisión temporal de su uso o goce como efecto de un contrato por alguien que no estaba legitimado para hacerlo.

En la práctica y a efecto de que un Arrendador pueda recuperar la posesión de un inmueble cuando se ha vencido el término del Contrato o cuando el Arrendatario ha incurrido en el incumplimiento de alguna de sus obligaciones contractuales que sean causas de rescisión, es necesario acudir ante los tribunales a demandar la Terminación del Contrato o la Rescisión, según sea el caso o ambas, puesto que existe jurisprudencia al respecto en el sentido de que esas dos acciones no son contradictorias, al respecto procedo a transcribir las Jurisprudencias aplicables:

Instancia: Tercera Sala
Fuente: Apéndice 1985
Parte: IV
Tesis: 56
Página: 150

RUBRO, ARRENDAMIENTO. LAS ACCIONES DE RESCISIÓN Y TERMINACIÓN NO SON CONTRADICTORIAS.

TEXTO: Las acciones de rescisión y terminación del contrato de arrendamiento no son contrarias ni contradictorias, pues no existe entre ellas ninguna oposición de la que pudiera resultar que la procedencia de una implique necesariamente la improcedencia de la otra, ni tampoco es el caso de que ambas persigan fines que por ser opuestos se excluyan recíprocamente, sino que, por el

contrario, las dos persiguen el mismo fin: la desocupación y entrega del Local arrendado.

PRECEDENTES:

Sexta Epoca, Cuarta Parte:

Volumen I, pág. 90. Amparo directo 6162/56. Hernando Ancona. 29 de Julio de 1957, 5 Votos. Ponente: José Castro Estrada.

Volumen XVII. pág. 103. Amparo directo 6914/57. Rodolfo Chanona. 19 de Noviembre de 1958. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Gabriel García Rojas.

Volumen XLV. pág. 9. Amparo directo 4836/59. Francisco Hernández Reyes. 1° de Marzo de 1961. 5 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Volumen LXII, pág. 55, Amparo directo 4458/61. José Rubio Acero. 17 de Agosto de 1962. 5 votos. Relator: Mariano Azuela.

Volumen LXV. pág. 31. Amparo directo 6186/61. Adrián Sandoval Alonso. 14 de Noviembre de 1962. Unanimidad de 4 votos. Ponente: Mariano Ramírez Vázquez.

Instancia: Tercera Sala

Fuente: Semanario Judicial de la Federación

Epoca: 6A

Volumen: XIII

Página: 199.

RUBRO: DESOCUPACION POR RESCISION Y POR TERMINACION

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. NO SON ACCIONES CONTRADICTORIAS.

TEXTO: No son contradictorias las acciones de desocupación por rescisión y la de desocupación por terminación o cumplimiento del plazo del contrato de arrendamiento, dado que no existe entre las mismas ninguna oposición de la que pudiera resultar que la improcedencia de la una implique necesariamente la improcedencia de la otra (principio de contrariedad) ni tampoco que ambas persigan fines que por diametral e irreductiblemente opuestos se excluyen recíprocamente (principio de contradicción) sino antes bien, las dos persiguen el mismo fin: la desocupación y entrega del local arrendado, y por ello mismo, habiendo tal concurrencia de pedir, no puede en manera alguna estimarse que cuando se ejercitan las dos en una sola demanda haya violación del artículo 31 del Código de Procedimientos Civiles.

PRECEDENTES:

Amparo directo 5812/57. Alejandro García. 16 de Julio de 1958. 5 votos. Ponente: Gabriel García Rojas.

**Instancia: Tribunales Colegiados de
Circuito.**

**Fuente: Semanario Judicial de la
Federación.**

**Epoca: 8A
Tomo: XIII-Mayo
Página: 386**

RUBRO: ACCIONES DE TERMINACION Y RESCISION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, NO SON CONTRARIAS O CONTRADICTORIAS POR PERSEGUIRSE EL MISMO FIN LAS.

TEXTO: Es inexacto que las acciones de terminación y rescisión de contrato de arrendamiento son contrarias o contradictorias, en razón de que no existe en ellas ninguna oposición de la que pudiera resultar que la procedencia de una implique necesariamente la improcedencia de la otra, ni tampoco persiguen fines que por ser opuestos se excluyan recíprocamente sino por el contrario las dos persiguen el mismo fin, la desocupación y entrega del local arrendado.

TRIBUNAL COLEGIADO DEL VIGESIMO CIRCUITO.

PRECEDENTES:

Amparo directo 819/93. Banco de Crédito Rural del Istmo, S.N.C. 24 de Febrero de 1994. Unanimidad de votos. Ponente: Angel Suárez Torres. Secretario: Ronay Jesús Estrada Solís.

Si se demanda la Terminación del contrato, esta debe promoverse dentro de los diez días siguientes al vencimiento del término del contrato ya que si la demanda se presenta con posterioridad a este término,

necesariamente deberá acompañarse el aviso de terminación de contrato que de acuerdo con el actual artículo 2478 del Código Civil debe darse con quince días de anticipación si el predio es urbano (anteriormente el aviso debía darse con dos meses de anticipación); ya que es uno de los requisitos de procedibilidad de la demanda.

Instancia: Tercera Sala
Fuente: Apéndice del Semanario
Judicial de la Federación
1985.

Parte: IV
Tesis: 75
Página: 183

ARRENDAMIENTO, TACITA RECONDUCCION DEL CONTRATO DE.- Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción según los artículos 2486 del Código Civil para el Distrito Federal son: la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la Casa Arrendada, después del vencimiento del contrato, y la falta de oposición del Arrendador. La Ley no precisa el plazo dentro del cual deba llevarse a cabo la oposición, por lo que la Suprema Corte de Justicia ha considerado prudente fijar el de 10 días, contados a partir de la fecha del vencimiento del contrato.

Sexta Epoca, Cuarta Parte:
Vol. XXIV, Pág. 87, A.D. 22603/58.
Joyería la Palma, S.A. de R.L.
Unanimidad de 4 votos.

**Vol. XXVI, Pág. 38, A.D. 926/59,
Justo Hernández Orozco, 5 votos.**

**Vol. XL Pág. 76. A.D. 4276/59.
David de J. Jiménez, Unanimidad de
4 votos.**

CAPITULO III. ANTECEDENTES HISTORICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

a). DERECHO ROMANO.

Tenemos que en Roma Contrato es solo aquel que crea un vínculo jurídico y no en cambio el que lo disuelve como el pago, siguiendo el curso de la historia para Pothier ¹⁷ en el derecho intermedio Francés consideraba que el contrato es una convención por la cual las dos partes recíprocamente, o solamente una de las dos prometen y se obligan para con la otra a darle alguna cosa, o a hacer o no hacer tal cosa.

Aquí podemos percatarnos que este autor distingue el contrato de la convención, este último es el género; el contrato, la especie. Convención es el consentimiento de dos o varias personas para constituir entre ellas alguna obligación o para resolver una preferente o para modificarla, la especie de convención que tiene por objeto formar una obligación es lo que se llama contrato. O sea, que la convención debe tener por objeto firme, ya establecer obligaciones, extinguirlas, ya modificar obligaciones surgidas; el contrato, en cambio, tiene por objeto y fin establecer obligaciones.

"La locatio conductio es un contrato consensual en virtud del cual una de las partes, locador, se obliga a poner a disposición material de la otra, locatario, cierta cosa que aquella se obliga a restituir luego de haber gozado de ella

por cierto tiempo o después de haberla trabajado o transformado de la manera convenida según las diversas hipótesis, corresponde al locador o al locatario el equivalente de una suma de dinero llamada merces".¹⁸

Esta definición corresponde a la doctrina dominante según la cual el nombre de la locación conducción es común a tres contratos diferentes locatio conductio rei, consistente en ceder a otro el goce temporario de una cosa mediante el equivalente de una merces, locatio conductio operarum, que consiste en poner a disposición de otro por cierto tiempo los propios servicios a cambio del pago de una merces y locatio conductio operis, consistente en prometer a otro siempre mediante el pago de una merces toda la actividad necesaria para alcanzar determinado resultado de trabajo.

Particular importancia tiene la locación de inmuebles con fines de goce en la que se da al locatario el nombre de colonus si se trata de un terreno; de inquilinus si de un edificio, el locatario está obligado fuera del pago de la merces que es periódica, por lo común, anual o mensual, también a abstenerse de deteriorar de cualquier manera el inmueble, aún si lo abandona antes del tiempo convenido queda obligado por toda la merces, solamente el derecho justinianeo limita la responsabilidad al daño efectivamente sufrido por el locador.

BREVE SEMBLANZA DEL ARRENDAMIENTO EN DERECHO

ROMANO

A diferencia de los otros contratos nominados no existe en la época clásica unidad en el concepto de locatio conductio, existen tres contratos

típicos, como ya lo hemos anotado, Arrendamiento de Cosas (Locatio Rei). Arrendamiento de Servicios (Locatio Operarum), Arrendamiento de Obra (Locatio Operis).

Arrendamiento de Cosas. Es el contrato por el que el arrendador se compromete a proporcionar al arrendatario el disfrute temporal de una cosa mediante un precio (merces) proporcional al tiempo (crédito sucesivo) Más que la venta de la que deriva el arrendamiento de cosas se presenta adaptado a las necesidades a la práctica, como la prueba la misma multiplicidad de tipos de locatio; en la locatio de bienes rurales la merces puede ser pagada en especie y consistir en una porción de los frutos, pueden alquilarse cosas incorporeales, las sociedades de publicanos toman en arrendamiento la percepción de impuestos, es decir, un crédito del estado, el arrendamiento puede ser cedido por el propietario o por el usufructuario y por el mismo locatario finalmente, siendo un contrato consensual de buena fe y sinalagmático perfecto el arrendamiento engendra obligaciones recíprocas cuya interdependencia es más clara que en el contrato de venta; los riesgos corren a cargo del arrendador, y el arrendatario no debe ninguna cantidad de dinero si no ha podido disfrutar de la cosa por un caso de fuerza mayor, por el contrario si en los años siguientes el locatario consigue beneficios excepcionales deberá pagar la merces del año anterior.

La resolución del contrato puede ser solicitada por una parte por inexecución de las obligaciones que le incumbían a la otra parte.

OBLIGACIONES DE ARRENDADOR Y ARRENDATARIO

Las obligaciones del arrendador sancionadas por la *actio conductio* consisten en procurar el disfrute de la cosa arrendada, mientras que en el Derecho Francés moderno la venta que realiza la transmisión de la propiedad, se diferencia claramente del arrendamiento, no sucede lo mismo en el Derecho Romano, la venta y el arrendamiento son tanto más difíciles de distinguir cuando que éste puede ser perpetuo.

La finalidad económica de los dos contratos es el único criterio que permitirá diferenciarlos; el arrendamiento no tiene intención de adquirir un derecho definitivo, sino de disfrutar del bien conforme a su naturaleza, en calidad de simple detentador como el depositario, para que ello sea posible es necesario que el arrendador le garantice contra las molestias por parte de terceros, el locatario expulsado tiene derecho a un alojamiento semejante, si el arrendador va de buena fe; a una indemnización completa, si va de mala fe, tal será el caso si, por ejemplo vende la cosa arrendada; al no poder ser oponible el derecho del locatario al del comprador, habiendo lugar a indemnización de daños y perjuicios.

El arrendador es responsable por **CULPA LEVIS IN ABSTRACTO** y por razón de los vicios ocultos de la cosa incluso si los ignora, debiendo realizar las reparaciones importantes, inversamente el arrendatario puede ser perseguido por la *actio locati* si no transmite la propiedad de la merces, si es culpable de culpa levis in abstracto, respecto al deterioro o a la mala conservación

del bien arrendado, o si no restituye este al final del arrendamiento siendo su responsabilidad agravada en el Bajo Imperio que le obliga además de la restitución, al pago del valor de la cosa.

La expiración del plazo del arrendamiento es el modo normal de extinción de la *Locatio rei*, en la práctica los arrendamientos rurales establecidos por cinco años, se renuevan cada año por consentimiento tácito, respecto de los fundos urbanos no hay renovación tácita más que mientras el arrendatario permanece en la finca, por más que haya discusión al respecto en la época imperial el arrendamiento no se extingue por la muerte de una de las partes, al final de esta época la inseguridad económica y las preocupaciones sociales obligan al legislador a adoptar medidas excepcionales, el arrendador puede esperar dos años antes de resolver el contrato de un arrendatario que no le paga, salvo pacto en contrario las partes pueden disolver libremente el contrato durante el primer año de arrendamiento.

Como hemos dicho el arrendamiento de cosas crea un vínculo personal por virtud del cual puede exigir el arrendatario (conductor) el uso o el uso y disfrute de aquellas, en tanto pesa sobre la obligación de pagar la merced convenida (merces). Del arrendamiento no nace un derecho real sino un derecho de crédito ejercitable frente a la persona concreta del arrendatario (locator), el arrendatario es simple detentador y consecuentemente no goza de la protección interdictal acordada en beneficio del poseedor.

El arrendamiento puede recaer sobre todo tipo de cosas con tal de que sean inconsumibles, no se excluye la posibilidad de arrendar el ejercicio del iura in re aliena tales como el usufructo, la habitatio y la superficie. El arrendatario de casa o edificio se llama inquilinus; el de terrenos, colonus. La merced debe consistir en una suma cierta de dinero, ésta es determinada a la conclusión del contrato, sólo en el derecho justinianeo puede encomendarse la determinación al arbitrium de un tercero, pero si éste no puede o no quiere se considera ineficaz el contrato.

En concreto las obligaciones del locatario son:

- 1.- Procurar el uso o el uso o disfrute de la cosa uti frui licei praestare.
- 2.- Hacer las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa en la forma que requiere su propio y normal destino.
- 3.- Reembolsar al conductor los gastos necesarios y útiles que haga en la cosa.
- 4.- Soportar las cargas que poseen sobre la cosa.

Las obligaciones del conductor son las siguientes:

- 1.- Pagar la merced convenida.
- 2.- Usar de la cosa en el modo que conviene su propio destino.
- 3.- Restituir la cosa al término del arriendo.

Arrendamiento de Servicios. "A diferencia del moderno contrato de trabajo en el que se presenta cada vez más acusadamente como una

regulación reglamentada brotada de un convenio entre las organizaciones patronales y las obreras bajo el control del estado y que está muy extendido, la *locatio operarum* deriva de un acuerdo de voluntades entre dos personas y su empleo es muy delicado, lo poco frecuente de su empleo se explica tanto por la extensión del trabajo servil como porque las artes y profesiones liberales normalmente ejercidas, por personas libres no pueden ser objeto de un arrendamiento sino de un mandato, sólo son objeto de *locatio* los trabajos inferiores, los riesgos recaen sobre el obrero si interrumpe su trabajo por caso fortuito relativo a su persona, pero a cargo del patrono si el caso fortuito es ajeno al obrero a menos que se hayan establecido pactos contrarios, lo que era muy frecuente en la práctica a favor de las clases populares, se prescinde así de la interdependencia de las obligaciones, de todas maneras es posible resolver el contrato a petición del patrono, en caso de que el trabajo no se realice o se ejecute mal y por el empleado alegando que no se le paga su salario.

La prestación de las *operare* debe hacerse personalmente cesando tal obligación con la muerte del locator, la muerte del conductor no determina el cese de la relación que se traspasa a sus herederos". ¹⁹

A pesar de la variedad de arrendamientos hay entre ellos un rasgo común terminológico, el locator es el que pone la cosa, el que se pone a sí mismo o el que pone el bien en manos del empresario; el conductor es el que contrata con él, será respectivamente el arrendatario en el primero de los casos, el patrono en el segundo y el empresario en el tercero.

Arrendamiento de Obra. Contrato de empresa a diferencia del arrendamiento de servicio la *locatio operis faciendi* no supone ninguna sujeción personal respecto al análogo criterio que se intenta presentar en derecho moderno para diferenciar los contratos de trabajo y de empresa. El empresario (conductor) se encarga de realizar en beneficio de otra persona (locator) una obra determinada merced a una remuneración (merces) mientras que en los dos tipos anteriores de arrendamiento la merces es proporcional al tiempo de arrendamiento (crédito sucesivo) en el contrato de empresa se establece de antemano salvo convenio en contrario.

Otra modalidad del contrato de obra lo constituye la *mutatio domini*, existe en efecto el cambio de propiedad cuando los materiales destinados a la construcción de la obra pertenecen al empresario, todavía más que la *locatio rei* el contrato de empresa se aproxima e incluso se identifica con el de venta cuando los materiales utilizados para la construcción de la obra son propiedad del empresario, algunos autores de la época clásica consideraron que había una venta de la materia prima y un arrendamiento de servicios, pero la mayoría de los juristas entendieron que había venta de una cosa futura, por ejemplo: anillo de oro hecho con el metal proporcionado por el orfebre, (Gayo).

En caso de construcción inmobiliaria por más que los materiales sean proporcionados por el empresario, parece que hay una venta acompañada de una *locatio operis faciendi*, estos contratos mixtos han preocupado también a la doctrina moderna y algunos han propuesto ver en ellos contratos inominados. Esto

no es sino eludir la dificultad, si bien en Derecho Romano es necesario nombrar el contrato para actuar en juicio ello no deja de ser útil en nuestros días para precisar los efectos a que da lugar. La responsabilidad del empresario es particularmente interesante por la situación de independencia en que se encuentra frente a la otra parte, según la opinión que prevalece en la época clásica los riesgos recaen sobre si la cosa ha perecido por un vicio en su realización, mientras que son a cargo del que ha ordenado se realicen si se derivan de una fuerza natural, de acuerdo con la interdependencia de las obligaciones del dueño no está obligado a pagar las merces al empresario liberado de su obligación por caso fortuito, lo mismo que sucede en caso de que la ejecución haya sido defectuosa o tardía.

Las preocupaciones sociales de los emperadores les llevan en el bajo imperio a decir que la obligación del dueño (merces) sobrevive a la del obrero y además parece ser que hubo una transmutación de la regla *res perit emptori*, ya que se entiende que la *locatio* y particularmente el arrendamiento de obra eran muy próximos a la venta, resolviéndose que en ella los contratantes responden ambos por culpa *levis in abstracto*. La responsabilidad del empresario concluye con la aprobación de su trabajo por el dueño, donde se concilia el riesgo que incumbe sobre el dueño o del derecho de aprobación que corresponde a éste último.

b).- DERECHO FRANCES.

La época bárbara no parece que conoce el arrendamiento de

cosas, pero las actas de los siglos XI y XII proporcionan abundantes ejemplos: se arriendan casas y tiendas en las ciudades y también fundos campestres, pastos y molinos. BAIGER, quiere decir dar, entregar una cosa, la palabra es lo bastante vaga para contener situaciones muy distintas, el contrato cuando aparece esta casi vacío de todo contenido jurídico pero se refiere a dos situaciones que hacen sentir claramente su necesidad;

Primero.- La época era favorable a la perpetuidad de las relaciones, el censatario o el enfiteuta tienen un derecho perpetuo que pronto se entiende que les atribuye un dominio útil, sin embargo siempre que se quiere crear un derecho que no sea perpetuo, que no cree una continuidad, que no permita en él y sobre todo retener el bien concedido, se recurre a un arrendamiento; en el campo de las relaciones personales, la misma idea propone las relaciones perpetuas creadas por la servidumbre y las relaciones temporales surgidas entre el dueño y el criado o ballet, llamado en el medio día baillet.

El arrendamiento supone vínculos que las partes pretenden hacer temporales. En el siglo XII se arrienda un banco de carnicero de la misma manera que hoy se realizaría la gerencia de un establecimiento mercantil, se arrienda un terreno de pastos igual que hoy se realiza una venta de cosechas para evitar la aplicación del régimen especial de colonato, entonces como ahora las mismas necesidades conducen a las mismas prácticas.

Segundo.- El Censo, el cánon son perpetuos, pero precisamente por ello son a menudo de escaso valor, el arrendamiento por el contrario

representa el valor de lo que ha sido entregado. El arrendador no pretende la influencia política sino el provecho, esto es tanto más claro cuando el arrendamiento no se refiere a un fundo sino a sus frutos, diezmos, tributos feudales, rendimiento de un molino, semejante contrato es designado a menudo por lo menos en Provenza por el término *Arrendamientum*.

Libertad de Pacto. La Libertad es la regla, la duración del contrato, las obligaciones de las partes y sobre todo la fijación del alquiler se deja al libre juego de las voluntades, parece que la costumbre desempeñó un mero papel secundario para fijar por ejemplo en caso de silencio de las partes la fecha en que comenzó o en que concluyó el disfrute, sin embargo a veces la autoridad interviene para fijar la cuantía del arrendamiento de casas y para imponer el pago de un salario justo e incluso la duración de la jornada de trabajo respecto al contrato de arrendamiento de servicios, sin embargo pueden observarse dos rasgos característicos:

Primero.- La preponderancia del arrendador; resulta ésta claramente de las cláusulas del contrato que señalan los trabajos y servicios que debe realizar el arrendatario, fijan detalladamente sus obligaciones o le imponen respecto de las tiendas y bajo el nombre de *acceptae* o *ius entrandi* el pago de un verdadero tributo, se les impone también el pago de los diezmos y a veces se les exige una caución, pero más todavía aparece esa tendencia en las cláusulas relativas al pago de los alquileres.

La práctica tiende aquí a asimilar alquiler y censo, se trata de

la situación jurídica que Preameneu expresa como obligation sans convenance, el arrendador puede tomar los bienes del arrendatario al que ha entregado su casa sans justice par costume, puede igual que en materia de censo hacer la cosa inhabitable cerrando las uis de la meison si la tendencia es cierta, sin embargo nos podemos preguntar si la decisión tomada se refiere a un arrendamiento o a una venta.

Segundo.- Sin embargo, se reconocen derechos del arrendatario, la entrega del fundo al arrendatario no parece haya sido nunca necesaria para la conclusión del contrato, lo que prueba que éste no se forma re, el carácter consensual del contrato es acusado por la mención de la fides o el hecho de prestar un juramento.

En Normandía el derecho del arrendatario parece extremadamente precario, se afirma con mayor claridad en el medio día llegando a ser oponible al adquirente del fundo en Tolosa, por ejemplo el arrendador debe garantizar al arrendatario y en Aviñón las cláusulas que conceden incluso a éste una indemnización por los perjuicios que haya sufrido por evicción.

EL CODIGO NAPOLEON

La obra cumbre del Derecho Civil Francés se redacta en cuatro meses, Bonaparte eligió a dos prácticos del derecho consuetudinario Tronchet y Bigot de Preameneu, de París y Remnes respectivamente y a dos juristas del

mediodía, Portalis y Maleville; conjuga pues la influencia romana con el derecho de costumbres sin perder de vista las ordenanzas francesas. En obligaciones y contratos se inspira en el Código del Derecho Romano, de la revolución recibe el Código las ideas individualistas y la preocupación de mantener por encima de todo la libertad personal, reconociendo como consecuencia de ello un valor absoluto al derecho de propiedad particular y a la voluntad de las partes que expresan el principio de la autonomía de la voluntad, el contrato de trabajo se deja al libre juego de la voluntad de los contratantes siendo la única limitación de orden público de que no podrán comprometer sus servicios para actuar. Puede decirse del Código de Napoleón que encumbra a la libertad humana al grado de que declara que el contrato tiene rango de ley entre las partes y solamente la limita cuando entra en conflicto con el orden público y con las buenas costumbres.

No es el Código de Napoleón una obra perfecta ni aún para su tiempo y pueden señalarse lagunas importantes que han llevado a la necesidad de su total revisión, sin embargo apoyándose en el derecho natural que se vierte en los principios generales del derecho, logra el Código dar las bases para una integración analógica de sus deficiencias.

Este Código fué decretado el 5 de Marzo de 1803 y promulgado el 15 de Marzo de ese mismo año. Después de largos estudios destinan 123 artículos, del 1708 al 1831, distribuyendo la materia en cuatro capítulos, el primero se refiere a las disposiciones generales y se componía de 5 artículos relativos a la división de la misma y definición de la locación, el segundo está

dedicado a la locación de la cosa a través de tres secciones: La primera da las normas comunes a la locación de la cosa y bienes rústicos, la segunda da la regla en forma particular, la primera y la tercera al predio rústico incluyendo disposiciones relativas a los arrendamientos rurales, este capítulo tiene antecedente inmediato anterior en el Código Plural Francés de 28 de Septiembre de 1791 en cuanto establece normas que limitan la venta de los mismos cuando están locados y no acepta para ellos la tácita reconducción.

El tercer capítulo trata de la locación o de la obra o la industria (empresa) ocupándose separadamente en la locación de servicios, de domésticos y operarios obreros, del transporte de agua y por tierra y de la locación de obra propiamente dicha.

El quinto y último capítulo se encabeza con el título de locación en sociedad y se divide en cinco secciones:

- a). Disposiciones Generales.
- b). Sociedad simple.
- c). Sociedad Mediera.
- d). Sociedad constituida entre propietario y Arrendatario.
- e). Contrato de Sociedad.

La materia de contratos queda incluida en el libro tercero de las diferentes maneras de adquirir la propiedad; Título tercero, de los contratos o de las obligaciones convencionales en general comprende, lo que podríamos llamar la parte general en la que se encuentran las reglas relativas a los elementos

esenciales del contrato y a la teoría de las obligaciones. El título cuarto, de los compromisos que se forman sin convenio, atiende a los cuasi contratos, a los delitos y cuasi delitos y en los títulos siguientes se estudian algunos contratos en particular donde se localiza el arrendamiento, de acuerdo con el artículo 1101, el contrato es un convenio por medio del cual una o diversas personas se obligan hacia otra o varias personas a dar, hacer o a no hacer alguna cosa, este artículo primero, del capítulo I disposiciones preliminares, es seguido por los que clasifican a los contratos en sinalagmáticos y bilaterales, artículo 1102; artículo 1103, en unilaterales; artículo 1104, conmutativos; artículo 1105, de donación; artículo 1106, oneroso.

El último artículo de las disposiciones preliminares, señala que todos los contratos nominados o inominados quedan sujetos a las reglas generales contenidas en el título II, artículo 1107. Se consagra con ellos en forma definitiva la fuerza contractual del nudo pacto romano.

El capítulo II en un artículo preliminar único, el 1108, señala que son cuatro las condiciones esenciales para la validez de un contrato:

- 1.- El consentimiento de quien se obliga.
- 2.- Su capacidad.
- 3.- Objeto cierto.
- 4.- La licitud.

En seguida en cuatro secciones regula cada uno de estos requisitos, considerando que el consentimiento será válido únicamente cuando esté

libre de error, violencia o dolo (Art. 1109); sólo cuando el error se refiera a la substancia de la cosa afectará la validez de la convención (Art. 1110); la violencia determinará siempre la nulidad si se ejercita en contra de quien se obliga, aunque provenga de un tercero (Art. 1111); el dolo provocará la nulidad cuando las circunstancias hagan evidente que sin las maniobras realizadas por una de las partes la otra no habría contratado (Art. 1116); el error, la violencia y el dolo producirán únicamente la nulidad relativa o eventualmente la rescisión (Art. 1117); la lesión en el Código Napoleón no vicia el consentimiento salvo en determinados contratos y respecto de ciertas personas (Art. 1118); en la sección II al hacer referencia a la capacidad se dispone que todas las personas pueden contratar salvo que hayan sido declaradas incapacitadas por la Ley (Art. 1123); serán incapaces para contratar los menores, los interdictos, las mujeres casadas en los casos determinados por la ley y en general todos aquellos a los que la ley prohíbe celebrar determinados contratos (Art. 1124); cuando la obligación carezca de causa o tenga una causa falsa o ilícita no producirá ningún efecto, la causa será ilícita cuando esté prohibida por la ley, sea contraria a las buenas costumbres o al orden público; la disposición más importante del Código Napoleón en esta materia queda contenida en el artículo 1134 en el que textualmente se expresa que:

"Los convenios legalmente celebrados tienen fuerza de ley entre las partes, no podrán ser revocados sino por mutuo consentimiento o por las causas que la ley señale, deberán ser ejecutados de buena fe".

Este precepto resume con una precisión ilimitable muchos siglos

de evolución jurídica, de él se dice que plasma el principio jurídico sobre el que descansa toda la sistemática contractual del siglo XIX y parte del actual, también merece subrayarse lo dispuesto en el artículo 1135 que determina que "Los convenios obligan no solamente a lo especificado sino además a todas las consecuencias que la equidad, el uso o la ley señalen para la obligación de acuerdo con su naturaleza".

Merecía especial atención del legislador de 1804 el problema de la interpretación de los convenios, así en el artículo 1156 se indica que habrá que estar más a la voluntad común de las partes que al texto literal de los términos en que el contrato se hubiera redactado y en caso de duda (Art. 1163) el convenio se interpretará en contra de quien se obliga y en favor del acreedor de la obligación.

El Código Napoleón pese a su definitivo consensualismo conserva también reglas trascendentales relativas a la forma de los convenios, acepta la existencia del acto solemne o auténtico, que es el que ha sido otorgado por funcionarios públicos capacitados para dar fe en el lugar de realización del acto, pero por otra parte establece que la falta de solemnidad o forma no invalidará el acto, que valdrá como escrito privado por haber sido firmado por las partes; es innegable la influencia del Derecho Romano en los redactores del Código Civil Francés, si no fuera bastante lo expuesto para fundar esta afirmación bastar leer la exposición de motivos del Código Napoleón en la parte relativa a los contratos y a las obligaciones convencionales que fue redactada por el consejero de Estado y miembro de la Comisión Bigot de Preameneu, para el Derecho Romano tuvo el

mérito extraordinario de fundar al contrato en la equidad y en la conciencia.

Los Romanos supieron regular el mayor número de relaciones a que da origen la vida del hombre en sociedad, armonizando los intereses en conflicto mediante el uso de lo mejor de la moral y de la filosofía, se trata, afirma Bigot de Preameneu de un depósito precioso que siempre merecerá el respeto de los hombres y en el que es preciso reconocer a la razón escrita. No estaría fácil superar lo que los romanos hicieron con relación al contrato, se podrá tal vez mejorar el método para hacer más fácil su exposición y con esa intención señala la exposición de motivos, sería útil reunir los principios que en el Digesto se encontraban dispersos, por eso la tarea del legislador fue la de retirar del conjunto de las leyes romanas una serie de reglas que reunidas pudieran integrar un cuerpo elemental de doctrina con la precisión y la fuerza de la ley.

En la misma exposición de motivos se subraya que la Comisión incluyó en la parte general a las reglas de los contratos nominados e inominados, finalmente merece referencia especial la declaración de Bigot de Preameneu de que el principio que sirve de base a esta parte del Código Civil expuesto en términos claros y simples es el de que las convenciones legalmente celebradas tienen fuerza de ley para las partes.

**c). DERECHO MEXICANO PRECOLONIAL Y
COLONIAL**

DERECHO MEXICANO PRECOLONIAL "Los antecedentes del Derecho Precolonial inician con Izcóatl, rey azteca, hermano de Huitzilihuitl, quien al comenzar una gran reforma política y social, logra un pacto federal con Texcoco y Tacuba con el fin de vengar la muerte de Chimalpopoca y derrotar a Azcapotzalco. Establece el principio de los Pipiltin o sea hombres quienes podían recibir tierras propias a veces trabajadas bajo un sistema de servicio obligatorio personal por parte de agricultores libres, a veces trabajadas por siervos de la gleba, pero también en ocasiones explotadas bajo un sistema de arrendamiento, pudiendo pasar tales tierras privadas mortis causa a sus descendientes; en cambio los macehualis, ciudadanos libres pero no nobles, sólo podían recibir en usufructo parcelas de los Calpullis bajo el deber de cultivarlas con todo esmero.

Así la clase de los nobles además de tener una base en la sangre Tolteca, recibió un apoyo en el sistema de la tenencia de la tierra, es el primer antecedente que se tiene sobre tierras dadas en arrendamiento".²⁰

Hablando de arrendamiento de servicios tenemos el siguiente antecedente:

Una vez que Izcóatl triunfó sobre Azcapotzalco nació una nueva categoría social la de los siervos de la gleba, los mayeques que debían trabajar tierras ajenas de la nobleza azteca, recibiendo como remuneración una parte de los productos.

En la época de los aztecas la tierra estaba dividida en tres clases:

a). Las de la corona o tecpantlalli, que eran repartidas entre los altos servidores del monarca llamados tecpanouqui o tecpantlaca.

b). Las tierras que el rey repartía (pitlalli) a los miembros de su familia, las que se transmitían por herencia al hijo mayor constituyendo un mayorazgo.

c). Las tierras destinadas al sostenimiento del culto, de los sacerdotes y construcción y reparación de los templos se llamaba Teotlalpan o tierras de los dioses.

d). La tierra de los Calpullis o barrios de la ciudad, de ellas una parte era cultivada por los vecinos y sus productos destinados al mantenimiento del ejército, se llamaban Milchimalli, tierra de guerra o de escudo; Cacalomilpan o Cacalomilli tierra de los cuervos, el riesgo de las tierras era distribuido entre los vecinos a cada quien según sus necesidades y posibilidades de trabajo o se daban en arrendamiento a terrasgueros que pagaban renta en producto de la tierra, algunas veces el arrendatario era otro barrio o pueblo.

El derecho a obtener repartimiento y posesión de tierra del calpulli se perdía cuando el individuo dejaba de ser vecino del mismo o cuando dejaba de trabajar el lote por dos años.

La tenencia de la tierra o el régimen de la propiedad raíz pertenecía más bien al derecho público que al privado, ya que era la base del

poder público y sólo de un círculo muy limitado de influyentes, había una forma de tenencia que se parecía a nuestra propiedad privada. Unas tierras pertenecían al rey en lo personal, otras al rey en calidad de tal, otras tierras los Tlatocamilli servían para el sostenimiento de los funcionarios nobles; los Tecutli, por todo el tiempo que desempeñaban sus funciones, otra los Pillali pertenecían a los nobles en forma hereditaria, con independencia de sus funciones pero sólo podían ser vendidas a otros nobles, inclusive algunas tierras habían sido concedidas con el derecho de ser transmitidas mortis causa, pero no por venta o donación.

Los ya mencionados Calpullis tenían tierra en común repartidas entre parcelas que podían ser cultivadas por las familias individuales, dentro de las cuales su uso se transmitía sucesoriamente, si no de iure cuando menos de facto, tales familias conservaban su derecho al uso de las parcelas mientras no abandonaban el cultivo por más de dos años, si la familia emigraba no había necesidad de esperar este plazo, además de tales parcelas el Calpulli también contaba con terrenos de uso comunal y otros con cuyo producto debía sostenerse el culto religioso, estos terrenos se llamaban los Teopantlalli.

En los territorios sometidos algunos terrenos sirvieron para pagar el tributo, otros para el sostenimiento de los embajadores aztecas.

DERECHO MEXICANO COLONIAL Posteriormente y al analizar el Derecho Colonial, tenemos que hacer especial hincapié en que la Ley de Partidas distinguía entre alquiler loguero y arrendamiento, se entendía por alquiler el contrato por el cual una de las partes se obligaba a dejar que la otra

usara de un objeto mueble o a prestarle determinados servicios, mediante el pago de cierto precio, y por arrendamiento el convenio por medio del cual se entrega el goce y disfrute de una propiedad raíz, o de algún impuesto o renta real a cambio también de un precio convenido, cuando la cosa arrendada era una nave el contrato tomaba el nombre de fletamiento, si lo que se daba por el uso de las cosas o el goce de los servicios era otra cosa que no fuera dinero, el contrato dejaba de ser alquiler o arrendamiento y se convertía en contrato innominado, podían ser materia del contrato de arrendamiento o alquiler todas las cosas o actos en el comercio tal cual en el contrato de compraventa y las obligaciones o derechos de los contratantes pasaban a sus herederos al morir cualquiera de ellos, salvo si el derecho del arrendador estuviera limitado en tiempo o fuese sólo vitalicio como el usufructo, pues entonces el derecho del arrendatario terminaba al expirar el plazo o la muerte del arrendador y éste y sus herederos estaban obligados a devolver el precio que hubieran recibido por adelantado de dicho arrendamiento.

Si el arrendamiento hubiere sido hecho por cierto tiempo y llegado el plazo el arrendatario hubiere conservado la posesión de la finca, durante tres días después se entendía prorrogado el contrato por un año más, era lo que se llamaba tácita reconducción, la cual tenía lugar aún cuando el arrendamiento por estipulación de las partes se hubiere hecho por escrito, por más que en éste caso había habido divergencia de opiniones, pero la mayoría de ellas y la más autorizada era en ese sentido, pero había que atenderse a la intención de las partes en el contrato, porque si el objeto no había sido celebrado en arrendamiento sino

en uno de venta de los productos, no debería darse por prorrogado por tácita reconducción.

El arrendatario estaba obligado a prestar la debida diligencia en la conservación de la cosa arrendada y si ésta consistía en viña o plantación de cualquier especie, estaba obligado a su cultivo en forma de mejoras, porque si por su culpa o negligencia o aún por abuso de sus enemigos o malquerientes la heredad o sus plantaciones sufrieran daños, deberían pagarlos según estimación judicial.

El contrato de arrendamiento terminaba, primero, cuando al dueño se le había caído su casa o amenazaba caérsele y no tenía otra a cual pasarse; segundo, cuando después de arrendada una casa amenazaba ruina; tercero, cuando el inquilino usaba mal la casa empeorándola; cuarto, cuando el arrendamiento era por cuatro o cinco años con obligación de pagar la renta y pasaban dos sin que se pagara y quinto, cuando se hubiere pactado que el arrendatario había de ejecutar determinadas obras en el predio y no las ejecutó según lo pactado.

El arrendador estaba obligado a garantizar al arrendatario el libre uso de la cosa arrendada y a pagarle los daños que se le sobrevinieren por hecho propio o por causas de otro que hubiere tenido algún derecho sobre aquel, a no ser que el arrendatario hubiere sabido de la existencia de tales derechos y con ese riesgo hubiere tomado el contrato.

Si el arrendatario hubiere mejorado la finca de modo que aumentare el valor de ésta y pudiera ser rentada después en mayor precio, el dueño

debía de pagar tales mejoras o el arrendatario deducir de las rentas su importe a no ser que se hubiere convenido en otra cosa al hacerse el contrato.

El dueño era responsable de los daños que se causaran al arrendatario por defectos ocultos de la cosa arrendada y por el robo que tuviera lugar en almacenes o bodegas arrendadas siempre que tuviere a su cargo la vigilancia de los mismos.

CAPTULO IV. DE LAS REFORMAS AL CODIGO CIVIL Y AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES

Antes de abordar de lleno el tema relativo a las reformas que en la última década se han presentado en éstos ordenamientos, es menester primero esbozar unas breves líneas sobre los Códigos Civiles Mexicanos que sirvieron de base para el actual, por tanto, nos referiremos a los Códigos de 1870 y 1884 a continuación:

El artículo 1535 del Código de 1870 y el artículo 1419 del Código de 1884 reflejan el principio de la autonomía de la voluntad a imagen y semejanza del artículo 1134 del Código de Napoleón, esta afirmación no es fácil admitirla sin más, dadas las diferencias existentes entre el texto francés y el texto de nuestros antiguos Códigos, además de que también es de ponerse en duda si existe esa expresión del famoso dogma en los mencionados artículos 1535 y 1419; el legislador de 1870 señaló que los contratos legalmente celebrados serán puntualmente cumplidos y no podrán revocarse ni alterarse sino por mutuo consentimiento de los contratantes, salvo las excepciones consignadas en la ley, al hacer la comparación con el texto del artículo 1134 del Código Francés se advierte:

- a). No se incluye en el precepto Mexicano la declaración de que los contratos legalmente celebrados tienen fuerza de ley entre los otorgantes.
- b). No se hace referencia a que deben ser cumplidos de buena fe.

c). El artículo 1535 del Código de 1870 consecuentemente al artículo 1419 del Código de 1884 señalan que los contratos podrán revocarse y alterarse por mutuo consentimiento salvo las excepciones consagradas en la ley, agregado a esto que no aparece en el precepto supuestamente imitado.

Concluyendo, la voluntad tal como la regulan los Códigos Mexicanos de 1870 y 1884 juega un papel preponderante pero no exclusivo en la formación, modificación o terminación de los contratos, en todo caso las leyes imperativas, las cuestiones de orden público indebidamente calificadas de derecho público en ambos Códigos y las buenas costumbres constituyen cauces que ineludiblemente debían seguirse y barreras que no podían derribarse por el sólo efecto de la voluntad de las partes.

a).- DECRETOS SOBRE ARRENDAMIENTO.

Decreto de 24 de Diciembre de 1948, Congelación de Rentas.

La fórmula de la prórroga forzosa del contrato de arrendamiento ha sido utilizada en México en distintas ocasiones. Se recuerda que por decreto de 14 de Septiembre de 1916 publicado en el Diario Oficial de 23 de Septiembre del mismo año se prorrogan los contratos de arrendamiento por un lapso de seis meses con un aumento de las rentas hasta de un 25%, posteriormente ya en época más reciente y como consecuencia de la Segunda Guerra Mundial se declaró al país en estado de emergencia a partir del 2 de Junio de 1942, suspendiéndose diversas

garantías individuales. Este estado continuó hasta el Primero de Octubre de 1945 pero a su terminación se mantuvieron las disposiciones del ejecutivo relacionadas con la intervención del Estado en la vida económica y las que habían establecido la congelación de las rentas, particularmente pueden citarse los decretos del 10 de Junio de 1942, 24 de Septiembre de 1943 y 5 de Enero de 1945 que prorrogaron los contratos de arrendamiento, como antecedentes de los de 11 de Febrero de 1946, 30 de Diciembre de 1947 y el último aún en vigor de 24 de Diciembre de 1948 publicado en el Diario Oficial del 30 de Diciembre del mismo año, correspondía al régimen del presidente Miguel Alemán establecer el texto del decreto que hasta la fecha rige la materia de arrendamiento, dicho decreto que presenta terribles lagunas y errores en el orden técnico-jurídico, ha resistido desde entonces los embates de juristas y legos, pero se ha mantenido pese a ello como una de las instituciones que más claramente comprueban la tendencia del intervencionismo estatal en la esfera de la libertad de los particulares; el decreto se limita a establecer la prórroga por ministerio de ley sin alteración de ninguna de sus cláusulas, artículo primero de los contratos de arrendamiento de casa habitación, locales ocupados por trabajadores a domicilio, por talleres, por comercios e industrias con la única limitación de que se faculta a los propietarios a aumentar la renta en un porcentaje reducido, siempre y cuando no hubieren sido aumentadas después del 24 de Julio de 1942, quedan exceptuados de la prórroga los contratos de casa habitación con rentas superiores a los trescientos pesos mensuales.

Es importante subrayar que para evitar fraudes a la ley se declara en el artículo noveno del decreto la nulidad de pleno derecho de los convenios que en alguna forma modifiquen el contrato de arrendamiento con contravención a las disposiciones de ley, además se establece que serán ineficaces los documentos de crédito que firmen los inquilino con el objeto de aumentar de ese modo indirecto el importe de las rentas mensuales.

En el decreto se indica que se derogan los artículos del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles en lo que se opongan a las disposiciones de la ley, no cabe duda de que la fórmula empleada resultó mucho más radical en su afectación del contrato y por ende de la autonomía de la voluntad que todas las modificaciones que tímidamente, como señala García Téllez se introdujeron en el Código de 1928.

La prórroga forzosa de los contratos constituye un procedimiento primario de intervencionismo estatal en la esfera contractual, ante una situación de emergencia el Estado mantiene una relación jurídica más allá del plazo fijado por las partes, se trata de una solución muy próxima a la de las moratorias, por regla general la medida se aplica respecto de los contratos de arrendamiento en épocas de crisis con el objeto de evitar un aumento desproporcionado en los alquileres, así lo señala Ripert al referirse a la condición de los arrendamientos en Francia con motivo de la Primera Guerra Mundial, pero lo interesante del caso es que cesada la causa se mantuvo sin embargo la consecuencia o sea que la prórroga o congelación como suele denominarse en el

lenguaje corriente quedó en vigor después de la guerra.

Nuestro derecho como ya lo dijimos anteriormente adoptó la prórroga forzosa a raíz de la última Guerra Mundial y la ha conservado hasta la fecha a pesar de todos los errores técnicos que el decreto respectivo contiene, no ha sido en México la prórroga forzosa una medida tímida como diría Ripert, sino por el contrario constituyó en su tiempo una solución estimada como demasiado avanzada, aún ahora en que hay cierta resignación no faltan voces que se levantan y piden la derogación del decreto que mantiene esa situación en vigor, porque ante la mínima cantidad que se percibe por el arrendamiento de inmuebles que se encuentran en esa situación los arrendadores se percatan que simplemente el pago del impuesto predial es mucho mayor que lo que perciben por rentas y si a esto se suma que hay que realizar otros gastos ya no se puede hablar de negocio sino de una carga muy difícil de soportar.

¿Cuál es la situación que se plantea por la prórroga forzosa y de que manera puede afectar a la naturaleza contractual de una determinada institución ?

Evidentemente la prórroga por mandato estatal afecta a la posibilidad de poder fijar modalidades al contrato en cuanto desvirtúa el acuerdo previo y deja al capricho de la parte que estima más débil el cumplimiento en sus términos del pacto o su extensión indefinida, con ella la voluntad inicial que dió origen al contrato y que previo su ulterior desarrollo y particularmente su conclusión deja de tener vigencia.

A la institución jurídica que se produce como consecuencia del intervencionismo estatal de modo alguno podrá llamársele contrato, si comparamos la situación derivada de la prórroga forzosa con la definición que antes apuntamos llegaremos a la conclusión de que no coinciden, precisamente por las circunstancias de que una situación temporal por acuerdo de las partes se transforme en permanente en contra de lo previamente estipulado y sólo por efecto del mandato de autoridad, la razón de lo expuesto debe de encontrarse en que la voluntad en el contrato no juega únicamente en el momento de su celebración en aquellos que son de tracto sucesivo, esa voluntad en cierto modo objetivada acompaña al contrato en toda su existencia, puede inclusive si se traduce en consentimiento modificar los términos del contrato o darle fin antes de tiempo ya que se permite un renuevo de ella cuando las nuevas condiciones aconsejan a las partes que así se haga.

La prórroga forzosa destruye totalmente esa voluntad que con una licencia de lenguaje calificaríamos de tracto sucesivo al grado de que elimina al consentimiento (acuerdo de voluntades) y deja al alcance de una de las partes lo que no podía realizar sin el concurso de la otra, tal situación insistimos resulta incompatible con la idea del contrato.

**d).- REFORMA AL CODIGO CIVIL EN MATERIA DE
ARRENDAMIENTO EN EL AÑO DE 1985.**

El capítulo sobre el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación que se inicia con el artículo 2448 fue una respuesta del Legislador

a la corriente de opinión que sobre este problema generó la reforma del artículo 4' Constitucional de 1983, en todos los foros se discutía sobre la incongruencia entre el Derecho Constitucional que toda familia tiene de gozar de una vivienda digna y decorosa y la regulación civil del arrendamiento.

El legislador no podía desatender por más tiempo estas voces que llegaron desde distintos ámbitos y procedió a reformar una serie de normas, entre ellas este capítulo, para dar un paso adelante en la solución del ancestral problema entre el derecho de propiedad y el derecho a una vivienda digna y decorosa, estas reformas, mismas que fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación con fecha 7 de Febrero de 1985, traducen la intención del legislador de establecer una relación más justa y sana entre arrendador y arrendatario a través de la conducción de la voluntad contractual.

A continuación analizaremos el contenido de los artículos que se incorporaron a nuestro Código Civil, para poder tener un panorama más amplio por cuanto se refiere al objetivo general de este trabajo y poder de esta manera normar criterios.

"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."

Se habla de que se trata de normas de orden público e interés social, con lo cual en esta materia la autonomía de la voluntad se encuentra limitada; la contravención a éstas normas no llega a invalidar el contrato,

simplemente los pactos contrarios a ellas se tienen por no puestos, el propósito de esta disposición es brindarle protección al arrendatario quien se puede ver obligado a renunciar a sus derechos por la necesidad que tenga de obtener una vivienda para sí y su familia.

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

El artículo 4 Constitucional establece que toda familia tiene derecho a disfrutar de una vivienda digna y decorosa y que la ley debe de establecer los instrumentos y apoyos necesarios para alcanzar dicho objetivo.

Uno de los instrumentos a que se refiere el artículo 4 Constitucional es precisamente la prohibición de dar en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad que establece este precepto. Es cierto que ya antes de las reformas se contaba con un precepto similar, la crisis de viviendas aunada al problema que se ha presentado en los casos de locales de renta congelada ha hecho ineficaz esta disposición, ya que el Arrendador al no percibir ingresos suficientes por las viviendas que tiene dadas en arrendamiento, poco o nada puede hacer para repararlas o mejorarlas; por ello es que me atrevo a comentar que si éste artículo se observara al pie de la letra, en la realidad habría muy pocos arrendamientos, porque en las zonas populosas de la Ciudad que es donde se concentra el mayor número de viviendas en arrendamiento, éstas se encuentran en condiciones verdaderamente deplorables. En esta virtud las

autoridades administrativas deberán crear dispositivos idóneos para devolver a esas viviendas su dignidad y decoro.

"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 sufran por esa causa".

Se establece la obligación que tiene el arrendador de arrendar únicamente locales que reúnan las condiciones mínimas de higiene y salubridad, haciéndolo responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por la falta de estas condiciones toda vez que se esta hablando de condiciones de habitabilidad e higiene, los daños y perjuicios a que se hace referencia no son sólo en sus bienes sino también en su salud física y mental, puesto que la vivienda o habitación es un lugar donde se vive, reposa, alimenta, disfruta de momentos de solaz, es un espacio en donde se busca la comodidad, por tanto debe cubrir ciertos requisitos para poder satisfacer esas necesidades tanto físicas como psíquicas; lamentablemente en nuestro derecho y ya en la práctica muy difícilmente podrían llegar a acreditarse los daños y perjuicios que se ocasionaran a la salud física y mental del inquilino.

"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".

El legislador consideró necesario imponer una duración especial a este tipo de contratos, complementando lo establecido en el artículo 2398 a fin de garantizar la estabilidad de la familia en su casa habitación, consagra el derecho a la vivienda, el derecho a conservarla, derecho de naturaleza tanto patrimonial como extrapatrimonial.

La tutela patrimonial es evidente pues se puede estimar el valor pecuniario que implica el cambio constante de vivienda (mudanzas, incremento de rentas, deterioro del mobiliario, etc.), la protección extra-patrimonial se refiere principalmente porque el hogar es un espacio en donde el individuo forma sus hábitos, en donde se autodetermina y forja su carácter y la inestabilidad de ese espacio puede generar una falta de ubicación.

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

La renta solo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el aumento no podrá exceder del 85% 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".

En este precepto se introducen dos medidas de control, para proteger en lo posible la economía familiar del arrendatario, por un lado se obliga a las partes a estipular la renta en moneda nacional y por la otra se indica el incremento a la misma, en función del salario mínimo general de la zona, es

evidente que se llega a proteger la economía del inquilino, pero se afecta notablemente al arrendador, porque esta disposición fué de las que comenzaron a desmotivar las inversiones para la construcción de casas para dar en arrendamiento y a propiciar que las que ya se rentaban, una vez desocupadas se vendieran, se les diera otro destino y en muchos casos, permanecieran vacías.

El incremento de la renta se calculará tomando en cuenta lo que haya aumentado el salario mínimo entre la fecha de iniciación del contrato o su prórroga y la renovación que deba tener por disposición de éste artículo.

"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".

En este precepto se contemplan los plazos legales en que ha de pagarse la renta, recordemos que anteriormente además del convencional y a falta de pago expreso existían tres plazos dependiendo del monto de la renta, semanal, quincenal o mensual; en la actualidad existe un plazo único aplicable a falta de convenio expreso: mes vencido, lo cual tiene la ventaja de evitar diferencias por razón de cuantía de la renta, se reitera el derecho que el arrendatario tiene de pagar las rentas precisamente a partir de que recibe el inmueble objeto del contrato y no admite el pacto en contrario.

"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 deber contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

- I. Nombres del arrendador y arrendatario.
- II. La ubicación del inmueble.
- III. Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.
- IV. El monto de la renta.
- V. La garantía en su caso.
- VI. La mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.
- VII. El término del contrato.
- VIII. Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley".

El contrato de arrendamiento que recaiga sobre bienes inmuebles destinados a la habitación es necesariamente formal, es decir, ha de celebrarse por escrito y con las estipulaciones que señalan en este artículo, además de lo dispuesto en el artículo 2448-L, la expresión la falta de esta formalidad se imputará al arrendador implica que en su caso sobre él recae la carga de probar los términos del contrato, es importante destacar al respecto que en el mismo decreto del 7 de Febrero de 1985 se adicionó el Código de Procedimientos Civiles, para introducir

un capítulo especial para los juicios de arrendamiento, en el que se establece para que el arrendador pueda ejercitar cualesquiera de las acciones previstas en el capítulo IV del Título 7 de este ordenamiento que deberá presentar el contrato respectivo con su escrito inicial de demanda, requisito que no es aplicable al arrendatario. El contrato de arrendamiento sí es válido aunque no se celebre en la forma prescrita por la ley, fundamos nuestra afirmación precisamente en la expresión: la falta de formalidad se imputará al arrendador y en el hecho de que el requisito que exige el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles supone la falta de formalidad, cuyo cumplimiento impone al arrendador el Código Civil, ambas disposiciones se refieren a la falta de la forma prescrita por la ley, pero no hacen referencia alguna a la invalidez del contrato.

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

El arrendatario tendrá acción para 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".

El registro del contrato tiene dos fines: el primero es el control hacendario para los efectos del impuesto que ha de cubrir el arrendador por los

ingresos que obtenga, el segundo es la protección registral, tanto para las partes contratantes como para terceros de buena fe.

Por el momento la única autoridad competente es la Tesorería del Distrito Federal que es una autoridad hacendaria cuyo registro no es público y por tanto, no puede cumplir los fines que se persiguen con este tipo de inscripciones.

La intención fue crear un sistema registral que ofreciera garantías y protección a las partes contratantes, la realidad es que ese sistema aún no existe.

***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 subrogan 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".

Aunque la muerte de una de las partes contratantes no es ni ha sido causa de la terminación del arrendamiento, en este capítulo el legislador hace

explícita esta circunstancia y señala quienes han de subrogarse en los derechos del arrendatario, si este muere que es además el caso más conflictivo, ya que a la muerte del arrendador, el titular del contrato continúa en el uso de la casa arrendada y basta si ello es necesario que deposite las rentas en especie para que la sucesión se solucione y se haga la adjudicación del inmueble correspondiente.

La muerte del arrendatario dejaba un vacío en cuanto a la titularidad de sus derechos y obligaciones frente al contrato, con la explicación a que se hace referencia en este numeral, se señala también quienes han de subrogarse en estos derechos, como se trata de la protección de la vivienda familiar los causahabientes del arrendatario necesariamente han de ser el cónyuge, el concubino, los hijos o sus ascendientes tanto por consanguinidad, como por afinidad. Esta subrogación debe surtir sus efectos siempre y cuando el familiar de que se trata haya habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

Además se requiere que la calidad con que hubieren habitado sea precisamente la de familiar del arrendatario.

Si bien es cierto que es útil el señalamiento expreso de la subrogación que se hace en éste numeral, tenemos que lamentar nuevamente la falta de cuidado que se tiene en los diferentes pasos del proceso legislativo, nos referimos a la expresión: los ascendientes en líneas consanguínea o por afinidad, la consanguinidad y la afinidad no son líneas sino tipo de parentescos.

Las líneas son la recta y la colateral, aparentemente el legislador

conoce estos conceptos básicos del Derecho Familiar, pero desafortunadamente la realidad es otra, descuido.

"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 mismo nuevo arrendamiento del inmueble. Asimismo tendrá el derecho del tanto en caso de que el propietario quiera vender la finca arrendada."

El Derecho de Preferencia que tiene el arrendatario para un nuevo arrendamiento y el del Tanto en caso de venta, tienen como único requisito el que esté al corriente en el pago de la renta, cuando se trata de inmuebles destinados a la habitación, no es necesario que haya transcurrido cierto plazo, basta que siendo inquilino se esté al corriente en el pago de la renta para que se le prefiera en igualdad de condiciones a otro interesado en la compraventa o en el nuevo arrendamiento. A fin de poder determinar las condiciones en caso de un nuevo arrendamiento estas deberán ser notificadas al arrendatario en forma cierta, no lo expresa así el legislador, pero se debe sobreentender, pues de otra manera se prestaría a maquinaciones dolosas que harían ineficaz esta disposición, a este respecto deber aplicarse por analogía lo dispuesto por los artículos 2304 y 2305 del Código Civil.

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

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

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 cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compraventa.

VI. La compraventa y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en éste artículo será 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 arrendador 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*.

Tratándose del derecho del tanto el legislador especifica una serie de requisitos para su ejercicio cuando el arrendamiento es de casa habitación, este cuidado no indica como se llegó a decir en algunos foros populares que el arrendamiento termina con la venta del inmueble, lo único que se manifiesta en este detallismo es el interés que el legislador mexicano tiene de que los arrendatarios tengan la opción de comprar las habitaciones que rentan.

La sanción contenida en la fracción VI de este artículo es una expresión que traduce la fuerza de los intereses políticos que se movieron durante la reforma o de otra manera no nos explicamos la introducción del término nulidad de pleno derecho que viene a sumarse a los conceptos de anulabilidad, nulidad absoluta y nulidad relativa, parece ser que se quiso manifestar la fuerza de la sanción, calificándola de pleno derecho, sin embargo es un calificativo que carece de utilidad práctica porque la acción correspondiente prescribe a los seis meses como cualquier nulidad relativa. Además desde el punto de vista técnico es irrelevante que se anule o no una escritura que se refiere a un contrato ya anulado por sentencia judicial, en todo caso se hablaría de la cancelación de la inscripción del negocio en el Registro Público de la Propiedad.

*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 de arrendamiento de vivienda de interés social es

potestativo para el arrendatario dar fianza o sustituir esa garantía con el depósito de un mes de renta".

El legislador manifiesta una preocupación especial por la vivienda familiar y aún más por aquella calificada de interés social, esto se traduce en normas como ésta en donde se faculta al arrendatario para elegir entre dos formas de garantía; la fianza o el depósito de un mes de renta, para el resto de los contratos que se ubican en este capítulo se conservó la prohibición para el arrendador de rehusar a los fiadores que cumplan con los requisitos de ley para otorgar esa garantía.

Nos preguntamos si la facultad concedida al arrendatario en el segundo párrafo de este capítulo, es realmente eficaz sobre todo porque no debemos perder de vista que a fin de cuentas es el arrendador el que fija las condiciones del contrato.

En el seno de la Comisión Especial sobre Inmuebles en Arrendamiento de la Cámara de Diputados del Congreso de la Unión encargada de realizar los estudios y el anteproyecto de la iniciativa de reformas sobre el arrendamiento inmobiliario se discutió mucho sobre la garantía que debía prestar el arrendatario, una de las dos posturas principales pretendía que se señalara únicamente el depósito como garantía, mismo que debería ser hasta por tres meses, excepto en los casos de vivienda de interés social en que sería de un mes, la segunda fue la que finalmente se incorporó en la iniciativa que fue aprobada y publicada el 7 de Febrero de 1985.

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

Reitera el legislador en este precepto uno de los aspectos que en la doctrina se reconoce al derecho a la vivienda: el derecho a escogerla libremente, esta selección sólo puede darse a través de una información integral del compromiso adquirido y no sólo el conocimiento que sobre el inmueble se adquiriera ya sea mediante la propaganda o la vista del mismo, esta información completa debe por tanto abarcará el conocimiento de los derechos y obligaciones que la ley establece para ambas partes, esta transcripción puede ser considerada como parte de las formalidades exigidas por la ley para la celebración del contrato, si es así, su falta acarrearía su anulabilidad en los términos de los artículos 1832 y 1833".

**c).- REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS
CIVILES EN CUANTO AL PROCEDIMIENTO EN
GENERAL Y EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO
EN LOS AÑOS DE 1985 Y 1986.**

En los años de 1985 y 1986 se presentaron serias Reformas al Código de Procedimientos Civiles que no sólo afectaron las cuestiones relativas al Arrendamiento, sino que también vinieron a modificar el procedimiento en general en materia de las acciones y excepciones; reglas generales; competencia; impedimentos, recusaciones y excusas; juicio ordinario en sus diversos aspectos tales como demanda, contestación, pruebas, audiencia, valor de las pruebas y de

la Sentencia ejecutoriada.

Es evidente que con las reformas al procedimiento en general, los juicios que versaban sobre arrendamiento sufrieron alguna modificación, a continuación y a efecto de analizar aquellos artículos que considero más importantes, procedo a hacer una transcripción del artículo como se encontraba inicialmente, asimismo del artículo como quedó una vez reformado, para posteriormente realizar un brevísimo comentario, que espero sea suficiente y claro, para poder transmitir las inquietudes del suscrito en cuanto a la influencia de dichas reformas en el actual problema que sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, padece nuestra sociedad capitalina.

Antes de abordar directamente las Reformas que se presentaron en los años señalados, es necesario comentar otras existentes con antelación que vinieron a influir en los procedimientos en general, mismas que por su importancia no deben quedar fuera de éste trabajo y que fueron publicadas en el Diario Oficial de la Federación del 27 de Diciembre de 1983 a que paso a referirme.

"Art. 65.- Las copias simples de los documentos que se presenten, confrontados y autorizados por el Secretario, correrán en los autos, quedando los originales en el Tribunal, donde podrá verlos la parte contraria, si lo pidiere".

"Art. 65 (REFORMADO).- El escrito por el cual se inicie un procedimiento deberá ser presentado en la Oficialía de Partes Común a los Juzgados de la rama de que se trate, para ser turnado al juzgado que corresponda;

los interesados pueden presentar una copia simple del escrito citado, a fin de que dicha Oficialía de Partes se los devuelva con la anotación de la fecha y hora de presentación, sellada y firmada por el empleado que la reciba. Los escritos subsecuentes se presentarán ante el juez que conozca del procedimiento, durante las horas de labores del juzgado correspondiente, pudiendo los interesados exhibir una copia de sus escritos, a fin de que se les devuelva con la anotación de la fecha y hora de presentación, sellada y firmada por el empleado que la reciba en el Tribunal. Los escritos subsecuentes que se presenten fuera de las horas de labores del juzgado del conocimiento, pero dentro de las horas hábiles, deberán presentarse ante la Oficialía de Partes Común de los Juzgados de la rama que corresponda al juez del conocimiento. Las copias simples de los documentos que se presenten, confrontadas y autorizadas por el Secretario, correrán en los autos, quedando los originales en el tribunal, donde podrá verlos la parte contraria, si lo pidiere".

COMENTARIO.- Aunque la reforma a éste artículo, es de aquello que resulta aplicable no sólo a los juicios de arrendamiento, son de las importantes, porque se crea un nuevo órgano en la impartición de justicia, que es la Oficialía de Partes Común que surge y se crea para tratar de distribuir de manera más equitativa el número de asuntos entre los juzgados, porque en aquellos años era frecuente observar que mientras un juzgado registraba en un año alrededor de diez mil asunto, otros tenían aproximadamente dos mil o tres mil asuntos.

Se presenta una innovación, porque los escritos anteriormente sólo podían presentarse ante el juzgado que conocía del asunto, y sólo hasta el horario acostumbrado de labores, a partir de la creación de la Oficina de Partes Común, podrán presentarse en horario posterior y hasta las diecinueve horas en dicha Oficina, que se encargará de remitirlos a los juzgados que correspondan.

"Art. 172.- Cuando los magistrados, jueces o secretarios no se inhibieren a pesar de existir alguno de los impedimentos expresados, procede la recusación, que siempre se fundará en causa legal. Únicamente procederá la recusación sin causa contra los jueces, cuando la interponga el demandado precisamente al contestar la demanda".

"Art. 172 (REFORMADO).- Cuando los magistrados, jueces o secretarios no se inhibieren a pesar de existir alguno de los impedimentos expresados, procede la recusación, que siempre se fundará en causa legal".

COMENTARIO.- Desaparece del procedimiento la figura de la recusación sin causa, en virtud de que al crearse la Oficina de Partes Común se considera que el actor no ha podido escoger el juzgado que más le conviene y por tanto el demandado no puede presumir que el actor se verá favorecido durante la secuela del procedimiento, con lo que el procedimiento se agiliza ya que era un recurso que utilizaba la gran mayoría de litigantes para ganar de menos unos cuantos días.

Visto lo anterior se procede por razón de método a analizar los artículos que fueron reformados y adicionados por Decreto publicado el 21 de

Enero de 1985 y que son los siguientes:

"Art. 65 Bis (ADICIONADO).- En el caso de comprobarse la realización de cualquier acción tendiente a burlar el turno establecido en las Oficinas de Partes Comunes, una vez presentado un escrito por el cual se inicie un procedimiento ya sea exhibiendo varios de éstos para elegir el juzgado que convenga, o desistiéndose de la instancia más de una vez; sin acreditar la necesidad de hacerlo, o cualquiera acción similar, la parte promovente y sus abogados patronos se harán acreedores, solidariamente, a una multa que no será menor de quince, ni mayor de noventa días de salario, tomándose como base el Mínimo General Diario vigente en el Distrito Federal, y que será impuesta por el Presidente del Tribunal".

COMENTARIO.- Es claro que otro de los propósitos que se persigue con la creación de la Oficina de Partes Común, fue la de evitar que los litigantes presentaran sus demandas directamente ante el juzgado que les conviniera, por las relaciones que pudieren tener en dicho juzgado, procurando de esta manera una mayor imparcialidad en la impartición de la justicia.

"Art. 140.- La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la ley, o cuando, a juicio del juez, se haya procedido con temeridad o mala fe.

Siempre serán condenados:

I. El que ninguna prueba rinda para justificar su acción o su excepción, si se funda en hechos disputados;

II. El que presentare instrumentos o documentos falsos, o testigos falsos o sobornados;

III. El que fuere condenado en los juicios ejecutivos, hipotecario, en los interdictos de retener y recuperar, y el que intenta alguno de éstos juicios si no obtiene sentencia favorable. En éstos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente;

IV. El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la declaración sobre costas. En éste caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias".

"Art. 140 (REFORMADO).- La condenación en costas se hará cuando así lo prevenga la ley, o cuando, a juicio del juez, se haya procedido con temeridad o mala fe.

Siempre será condenados:

I...

II...

III...

IV...

V. El que intente acciones o haga valer excepciones notoriamente improcedentes y que así lo declare la sentencia definitiva que se dicte en el negocio, y

VI. El que oponga excepciones dilatorias notoriamente improcedentes o haga valer recursos e incidentes de éste tipo, con el fin de entorpecer la buena marcha del juicio".

COMENTARIO.- Con la adición de las fracción V y VI el objetivo que se persigue es procurar una mayor agilidad en los trámites judiciales, indicando que si se intentan acciones o excepciones notoriamente improcedentes, al promovente de ellas se le condenará al pago de las costas.

Finalmente, analizaremos el gran cúmulo de Reformas del Decreto publicado en el Diario Oficial del 10 de Enero de 1986 y que son las siguientes:

"Art. 34.- Intentada la acción y fijados los puntos cuestionados, no podrá modificarse ni alterarse, salvo en los casos en que la ley lo permita. El desistimiento de la demanda sólo importa la pérdida de la instancia y requiere el consentimiento del demandado. El desistimiento de la acción extingue ésta aún sin consentirlo el reo. En todos los casos el desistimiento produce el efecto de que las cosas vuelvan al estado que tenían antes de la presentación de la demanda y obliga al que lo hizo a pagar las costas y los daños y perjuicios a la contraparte, salvo convenio en contrario".

"Art. 34 (REFORMADO).- Admitida la demanda, así como formulada la contestación no podrán modificarse ni alterarse, salvo en los casos en que la ley lo permita.

El desistimiento, requerirá el consentimiento del demandado. El

desistimiento de la acción extingue esta aún sin consentirlo el demandado.

El desistimiento de la demanda produce el efecto de que las cosas vuelvan al estado que tenían antes de la presentación de aquella. El desistimiento de instancia, posterior al emplazamiento, o el de la acción, obligan al que lo hizo a pagar costas y los daños y perjuicios a la contraparte, salvo convenio en contrario".

COMENTARIO.- El artículo actual resulta más claro en cuanto delimita de manera más precisa el momento en que se fija la litis, que es cuando no podrán ser variadas en su contenido tanto la demanda como la contestación; se aclara que en caso de desistimiento de la demanda con posterioridad al emplazamiento deber contarse con el consentimiento del demandado. Se utiliza un concepto más moderno y más propio de la materia civil al manejar el término demandado, eliminando la palabra reo.

"Art. 35.- Son excepciones dilatorias las siguientes:

- I. La incompetencia del juez;**
- II. La litispendencia;**
- III. La conexidad de la causa;**
- IV. La falta de personalidad o capacidad en el actor;**
- V. La falta del cumplimiento del plazo o de la condición a que está sujeta la acción intentada;**
- VI. La división;**
- VII. La excusión;**

VIII. Las demás a que dieren ese carácter las leyes".

"Art. 35 (REFORMADO).- Salvo la incompetencia del órgano jurisdiccional, las demás objeciones aducidas respecto de los presupuestos procesales y las excepciones dilatorias se resolverán en la audiencia a que se refiere el artículo 272-A".

COMENTARIO.- Dejan de enumerarse las excepciones y se aborda directamente el momento en que deberán resolverse éstas, en donde nos percatamos que ya se habla de una audiencia a que se refiere el artículo 272-A, del que hablaremos más adelante.

"Art. 36.- En los juicios, sólo formarán artículo de previo y especial pronunciamiento y por ello, impiden el curso del juicio, la incompetencia, la litispendencia, la conexidad y la falta de personalidad en el actor".

"Art. 36 (DEROGADO)".

COMENTARIO.- Resulta trascendental y de una gran importancia y hasta éste momento de los artículos analizados es el que mayores repercusiones ha traído, ya que al derogarlo se consigue que los juicios en general, en ellos incluidos los de arrendamiento, comiencen a ser más ágiles al evitar que los demandados con la oposición de excepciones como la de incompetencia, litispendencia, conexidad y falta de personalidad, prolonguen los juicios, puesto que cuando suspendían el procedimiento, era común que de manera metódica opusieran tales excepciones que requerían de cierto tiempo para ser resueltas una por una, y que al hacerlo así, inclusive el afectado por la resolución (normalmente

el que la interponía) hiciera valer recurso de apelación (que se admitía en ambos efectos) y posteriormente llegar hasta el amparo, resultando que cada una de las excepciones opuestas, significaba un período de aproximadamente seis u ocho meses, dependiendo de las circunstancias especiales del caso.

"Art. 38.- La excepción de litispendencia procede cuando un Juez conoce ya del mismo negocio sobre el cual es demandado el reo, el que la oponga debe señalar precisamente el juzgado donde se tramita el primer juicio. Del escrito en que se oponga se dará traslado por tres días a la contraria y el juez dictará resolución dentro de las veinticuatro horas siguientes pudiendo previamente mandar inspeccionar el primer juicio. Si se declara procedente, se remitirán los autos al juzgado que primero conoció del negocio cuando ambos jueces se encuentren dentro de la jurisdicción del mismo tribunal de apelación. Dará por concluído el procedimiento si el primer juicio se tramita en juzgado que no pertenezca a la misma jurisdicción de apelación".

"Art. 38 (REFORMADO).- La excepción de litispendencia procede cuando un juez conoce ya del mismo negocio sobre el cual el procesado es el mismo demandado. El que la oponga debe señalar precisamente el juzgado donde se tramita el primer juicio. Si se declara procedente, se remitirán los autos al juzgado que primero conoció del negocio cuando ambos jueces se encuentran dentro de la jurisdicción del mismo tribunal de apelación. Se dará por concluído el procedimiento si el primer juicio se tramita en juzgado que no pertenezca a la misma jurisdicción de apelación".

COMENTARIO.- Sigue observándose aquí que se elimina el concepto reo y se utiliza la palabra demandado o procesado, según el orden que se utilice en la frase, suprimiéndose, en virtud de que la excepción de litispendencia ya no suspende el procedimiento, la forma de tramitarla, puesto que al indicar el juzgado ante el que se tramita el primer juicio y al observar el artículo 42 lo relativo a la inspección de los autos, se concluye cual es la forma de tramitarla.

"Art. 40.- No procede la excepción de conexidad;

I. Cuando los pleitos están en diversas instancias;

II. Cuando se trata de juicios especiales:

III. Cuando los juzgados que conozcan respectivamente de los juicios pertenezcan a tribunales de alzada diferente".

Art. 40 (REFORMADO).- Se deroga la fracción II, conservándose el texto íntegro de las dos restantes.

COMENTARIO.- Se deroga la fracción II, por lo que la excepción de conexidad podrá ser opuesta también en juicio especiales, considerándose en ellos al de desahucio.

"Art. 41.- La parte que oponga la excepción de conexidad acompañará con su escrito copia autorizada de la demanda y contestación que iniciaron el juicio conexo, y con esta prueba y la contestación de la parte contraria que producirá dentro del tercer día, el juez fallará dentro de las veinticuatro horas siguientes".

"Art. 41 (REFORMADO).- La parte que oponga la excepción de conexidad acompañará con su escrito copia autorizada de la demanda y contestación que iniciaron el juicio conexo.

Si se declara procedente la excepción de conexidad, se mandarán acumular los autos del juicio al más antiguo para que, aunque se sigan por cuerda separada se resuelva en una misma sentencia".

COMENTARIO.- De igual forma que cuando nos referimos a la excepción de litispendencia, en este artículo se suprime la forma de tramitar la excepción de conexidad, puesto que al no suspender el procedimiento y estar contemplado que se acompañará copia autorizada de la demanda y contestación que iniciaron el juicio conexo y al estar en el texto del artículo 42 lo relativo a la inspección de los autos, se concluye cual es la forma de tramitarla, agregándose asimismo lo referente al procedimiento a seguir de declararse procedente la excepción.

"Art. 42.- En las excepciones de litispendencia y conexidad, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia. Procedente la excepción de conexidad, se mandarán acumular los autos del juicio al más antiguo para que, aunque se sigan por cuerda separada, se resuelva en una misma Sentencia".

"Art. 42 (REFORMADO).- En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia".

COMENTARIO.- Se elimina de este artículo y se traslada al artículo 41 el supuesto de que la excepción se declare procedente, y se agrega que también la inspección de los autos será prueba bastante para acreditar la excepción de cosa juzgada.

"Art. 46.- Los interesados y sus representantes legítimos podrán comparecer en juicio por si o por medio de procurador con poder bastante".

"Art. 46 (REFORMADO).- Será optativo para las partes acudir asesoradas a las audiencias previas y de conciliación y de pruebas y alegatos, y en este supuesto los asesores necesariamente deberán ser licenciados en derecho, con cédula profesional y en legal ejercicio de su profesión. En caso de que una de las partes se encuentre asesorada y la otra no, a solicitud de esta última se podrán requerir de inmediato los servicios de un defensor de oficio, que deberá acudir a enterarse del asunto, en un plazo que no podrá exceder de tres días para hacerlo, en cuyo caso se diferirá la audiencia de que se trate por un igual período".

COMENTARIO.- Tratando de observar la mayor equidad procesal posible entre las partes, el legislador incluye en este artículo que para el caso de que la audiencia previa y de conciliación, de la que comienza a hablarse en este artículo, una de las partes se encuentre asesorada por licenciado en derecho y la otra no, esta podrá solicitar defensor de oficio el cual le será nombrado y deberá acudir en el plazo no mayor de tres días, pudiendo inclusive diferirse la audiencia.

"Art. 55.- Para la tramitación y resolución de los asuntos ante los tribunales ordinarios se estará a lo dispuesto por este Código, sin que por convenio de los interesados puedan renunciarse los recursos ni el derecho de recusación, ni alterarse, modificarse o renunciarse las normas del procedimiento.

Salvo los casos que no lo permita la ley, los magistrados o jueces durante el juicio o funcionarios judiciales autorizados por el tribunal superior, distintos de los que intervengan en la decisión del litigio, están facultados para exhortar en todo tiempo a las partes a tener voluntariamente, un avenimiento sobre el fondo de la controversia, resolviendo sus diferencias mediante convenio con el que pueda darse por terminado el litigio".

"Art. 55 (REFORMADO).- Para la tramitación y resolución de los asuntos ante los tribunales ordinarios se estará a lo dispuesto por este Código, sin que por convenio de los interesados puedan renunciarse los recursos ni el derecho de recusación, ni alterarse, modificarse o renunciarse las normas del procedimiento.

Salvo en los casos que no lo permita la ley, y no se hubiese logrado un avenimiento en la audiencia previa, los conciliadores estarán facultados para intentarlo en todo tiempo, antes de que se dicte la sentencia definitiva".

COMENTARIO.- Independientemente de que en el artículo reformado se faculta a los funcionarios judiciales a exhortar a las partes a que llegaran a un avenimiento, en el actual artículo se especifica que se procurará que el avenimiento se dé en la audiencia previa y de conciliación, sin que obste para

ello que de no lograrse se pueda llegar a él en todo tiempo, hasta antes de dictarse Sentencia Definitiva; considero que la reforma fué innecesaria porque existiendo o no la audiencia previa ya se contemplaba ese principio.

***Art. 62.- Se entenderá corrección disciplinaria:**

I. El apercibimiento o amonestación;

II. La multa que no exceda de un día de salario, como se define en el artículo anterior, y que se duplicará en caso de reincidencia, y

III. La suspensión que no exceda de un mes".

***Art. 62 (REFORMADO).- Se entenderá por corrección disciplinaria:**

I. El apercibimiento o amonestación;

II. La multa, que será en los Juzgados de Paz, el equivalente, como máximo, de sesenta días del salario mínimo general vigente en el Distrito Federal al momento de la comisión de la falta; en los de lo Civil, de lo Familiar o del Arrendamiento Inmobiliario, de ciento veinte días del salario mínimo, como máximo, y en el Tribunal Superior de Justicia de ciento ochenta días de salario mínimo, como máximo, que se duplicarán en caso de reincidencia;

III. La suspensión que no exceda de un mes".

COMENTARIO.- Se modifica la fracción II, en donde anteriormente se consideraba podía aplicarse como corrección disciplinaria la multa hasta por un día de salario, misma que se duplicaría en caso de reincidencia y posteriormente además de incrementar el monto se delimitan de acuerdo al juez o

tribunal de que se traten, notándose que dichas multas en esta ocasión al ser más o menos significativas sí cumplen con su real cometido, puesto que ante el temor de que se lleguen a imponer existen menos infractores.

"Art. 168.- Todo tribunal esta obligado a suspender sus procedimientos luego que expida la inhibitoria, o luego que en su caso la reciba. Igualmente suspender sus procedimientos al promoverse la declinatoria".

"Art. 168 (REFORMADO).- Todo tribunal está obligado a suspender sus procedimientos al promoverse la declinatoria o luego que, en su caso reciba la inhibitoria".

COMENTARIO.- Se reforma el artículo determinando ahora que el tribunal suspenderá el procedimiento cuando reciba la inhibitoria o cuando promuevan ante él la declinatoria y no como anteriormente que consideraba también a partir de cuando expidiera la inhibitoria.

"Art. 189.- Cuando se declare improcedente o no probada la causa de recusación, se impondrá al recusante una multa hasta de quince días de salario mínimo general diario en el Distrito Federal, si fuere un juez de lo Civil o de lo Familiar; y hasta de treinta días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, si fuere un magistrado. No se dará curso a ninguna recusación si al interponerla, el recusante no exhibe billete de depósito o caución en efectivo por el máximo de la multa".

"Art. 189 (REFORMADO).- Cuando se declare improcedente o no probada la causa de recusación, se impondrá al recusante una multa hasta de

treinta días del salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, si fueren un secretario o juez de lo Civil, de lo Familiar o del Arrendamiento Inmobiliario; y hasta de sesenta días de ese mismo si fuere un magistrado. Además, ésta circunstancia se anotará en el Registro Judicial para acumularse según lo previsto en el artículo 61 de éste cuerpo legal.

No se dará curso a ninguna recusación si, al interponerla, el recusante no exhibe billete de depósito o fianza en efectivo por el máximo de la multa".

COMENTARIO.- En este artículo se ve incrementada la multa que se impondrá al que interponga alguna recusación que se declare improcedente, del importe de quince a treinta días de salario tratándose de jueces de lo Civil, de lo Familiar y ahora también de los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario; y de treinta a sesenta días de salario tratándose de magistrados.

"Art. 192.- Las recusaciones de los secretarios del Tribunal Superior, de los Juzgados de lo Civil, de lo Familiar y de Paz, se substanciarán ante las salas o jueces con quienes actúen".

"Art. 192 (REFORMADO).- Las recusaciones de los secretarios del Tribunal Superior, de la Juzgados de lo Civil, de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de Paz, se substanciarán ante las salas o jueces con quienes actúen".

COMENTARIO.- Ante la creación de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario, este artículo se ve adicionado, precisamente para

incluirlos en su texto, además de los Civiles, de lo Familiar y los de Paz, para indicar que las recusaciones de todos ellos se substanciarán ante las salas que correspondan, y las de los Secretarios ante su Juez.

"Art. 262.- Si entre las excepciones opuestas hubiere de previo y especial pronunciamiento, se substanciarán dejando en suspenso el principal. Resueltas que sean, continuará en su caso el curso del Juicio.

La declinatoria de jurisdicción se propondrá ante el Juez pidiéndole que se abstenga del conocimiento del negocio. El Juez remitirá desde luego los autos a su inmediato superior, emplazando a los interesados para que en un término de diez días comparezcan ante éste, el cual, en una audiencia en que se reciban las pruebas y alegatos de las partes, resolverá la cuestión y mandará sin retardo los autos al juez que estime competente, quien deberá hacerlo saber a los litigantes. En este caso, la demanda y la contestación se tendrán como presentadas ante éste. En los incidentes en que se afecten los derechos de familia, será imprescindible oír al Ministerio Público".

"Art. 262 (REFORMADO).- Si entre las excepciones opuestas estuviere la excepción de incompetencia por declinatoria del órgano jurisdiccional, se substanciará dejando en suspenso el principal. Resuelta que sea continuará, en su caso, el curso del Juicio.

La declinatoria de jurisdicción se propondrá ante el juez pidiéndole que se abstenga del conocimiento del negocio. El juez remitirá, desde luego, los autos a su inmediato superior, emplazando a los interesados para que

en un plazo de diez días comparezcan ante éste el cual, en una audiencia en que se reciban las pruebas y alegatos de las partes resolverá la cuestión y mandará sin retardo los autos al juez que estime competente, el que deberá hacerlo saber a los litigantes. En este caso, la demanda y la contestación se tendrán como presentadas ante éste. En los casos en que se afecten los derechos de familia, será imprescindible oír al Ministerio Público”.

COMENTARIO.- La reforma a este artículo guarda estrecha relación con el artículo 36 ya comentado, puesto que como podemos percatarnos ya no se habla de las excepciones diversas de previo y especial pronunciamiento que se tramitaban con suspensión del procedimiento, sino que se habla solamente de la excepción de incompetencia que será la única con la que se suspenda el procedimiento.

Al final del artículo también se observa un pequeño cambio en cuanto a que anteriormente se hablaba de que en los incidentes en que se afecten los derechos de familia será imprescindible oír al Ministerio Público, eliminándose ahora la palabra Incidentes para colocar en su lugar la palabra Casos.

“Art. 271.- Transcurrido el término del emplazamiento sin haber sido contestada la demanda se hará la declaración de rebeldía sin que medie petición de parte y se abrirá el período de ofrecimiento de pruebas, observándose las prescripciones del título noveno.

Para hacer la declaración en rebeldía, el juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y

notificaciones precedentes están hechas al demandado en la forma legal, si el demandante no señaló casa en el lugar del juicio, y si el demandado quebrantó el arraigo.

Si el juez encontrare que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al actuario cuando aparezca responsable.

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar excepto en los casos en que las demandas afecten las relaciones familiares o el estado civil de las personas, pues entonces la demanda se tendrá por contestada en sentido negativo".

"Art. 271 (REFORMADO).- Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento sin haber sido contestada la demanda se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 272-A a 272-F, observándose las prescripciones del título noveno.

Para hacer la declaración en rebeldía, el juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes están hechas al demandado en la forma legal, si el demandante no señaló, casa en el lugar del juicio y si el demandado quebrantó el arraigo.

Si el juez encontrare que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al

actuario cuando aparezca responsable.

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo, cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, del estado civil de las personas o de cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, cuando el demandado sea el inquilino*.

COMENTARIO.- En este artículo se presentan serias modificaciones a lo establecido con anterioridad ya que nos remite a un procedimiento novedoso por cuanto se refiere a la celebración de una audiencia previa y de conciliación reglamentada en artículos posteriores, que aquí se señalan y que son del 272-A al 272-F y por otra equipara los juicios relativos al arrendamiento de finca urbana destinada a habitación (concepto novedoso) a aquellos en donde se traten asuntos de relaciones familiares o del estado civil de las personas, puesto que se considera que para el caso de no contestar la demanda, tratándose del inquilino se tendrán por contestados los hechos en sentido negativo, de igual manera que en los otros asuntos a que nos hemos referido.

Es en éste artículo donde aparece por primera vez el concepto de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, al que dicho sea de paso se le crea un título exclusivo dentro del Código de Procedimientos Civiles del que más adelante nos ocuparemos.

Volviendo un poco a la circunstancia de que para el caso de que un inquilino no conteste la demanda, se tendrá por contestada ésta en sentido

negativo, nos revela la intención de brindarle al inquilino una protección, que sumada a otras de procedimiento como de fondo, a la larga reeditarán en que es una situación que hará sentir a los arrendadores que el Estado favorece a los inquilinos en su perjuicio; propiciando que poco a poco se vaya perdiendo interés por parte de los propietarios de inmuebles de dar en arrendamiento sus inmuebles, máxime si se tratan de casas habitación.

"Art. 272-A (ADICIONADO).- Una vez contestada la demanda, declarada la rebeldía o contestada la reconvenición, el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una Audiencia Previa y de conciliación dentro de los diez días siguientes, dando vista a la parte que corresponda, con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra, por el término de tres días.

Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez la sancionará con multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de éste Código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez se limitará 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 preparará y propondrá a las partes alternativas de solución al litigio.

Si los interesados llegan a un convenio, el juez lo aprobará de plano si procede legalmente y dicho pacto tendrá fuerza de cosa juzgada.

En caso de desacuerdo entre los litigantes la audiencia proseguirá y el juez, que dispondrá de amplias facultades y dirección procesal, examinará, en su caso, la regularidad de la demanda y la contestación, la conexidad, la litispendencia y la cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento".

COMENTARIO.- Se adiciona este artículo en donde se reglamenta la tan comentada Audiencia Previa y de Conciliación, creada con la intención de tratar que las partes contendientes sientan un tanto la presión del juzgador para llegar a un arreglo, claro está, sin que el juzgador pueda obligar a ello, pero sin duda el impacto Psicológico de que en los Tribunales se celebre una Audiencia observando todas las formalidades con ese propósito, logró en buena medida en un principio que se llegaran a celebrar muchos convenios que ponían fin al litigio; pero poco a poco y a medida que los litigantes fueron manejando mejor los recursos de acuerdo al nuevo procedimiento, sobre todo aquellos que defendían a los inquilinos comenzaron a oponerse a tener arreglos o pedían plazos muy prolongados para desocupar, puesto que consideraban que realizando una buena defensa del asunto podían lograr una estancia que en tiempo superaba a lo que los arrendadores podían ofrecer en un convenio.

De aquí comenzaron a resultar la fijación de dos posiciones aún más antagónicas que al inicio del Juicio, porque mientras el arrendador podía estar dispuesto a conceder un plazo que regularmente mediaba entre seis a doce meses para que el inquilino desocupara, este se mantenía en la posición de pedir se le

concedieran dieciocho meses o más y en la mayoría de las ocasiones pedía que el precio de la renta que venía pagando se mantuviera igual.

Entonces por un lado el arrendador con el derecho que le asistía como propietario del inmueble y con un documento (contrato de arrendamiento) que había expirado en su vigencia (aunque judicialmente no se hubiera declarado su terminación), sentía que la ley era injusta con él y que las peticiones del inquilino eran exageradas y decía para sus adentros, como es posible que aún vencido el contrato, me propongan que deje seguir ocupando el inmueble al inquilino por un período tan prolongado, no es justo; y a su vez el inquilino con la necesidad de contar con una vivienda para sí y para su familia, a un precio el cual había logrado pagar y mantener un equilibrio en su economía y con la expectativa de que de tener una buena defensa en juicio, su permanencia en el inmueble se alargaría a tres o cuatro años, no podía conciliar con el arrendador que le ofrecía como se ha dicho, por lo general de seis a doce meses.

Es inobjetable que hubo arrendadores que llegaron a conceder a inquilinos dos o tres años de estancia, mediante un convenio e inquilinos que pudieron haber aceptado de tres a seis meses, pero en la gran mayoría de los casos se presentó lo que ya se ha comentado, haciendo de la Audiencia Previa y de Conciliación un acto de mero trámite, puesto que de inmediato las partes se negaban a tener un arreglo o de manera más diplomática manifestaban en el juzgado que iban a analizar la situación para ver si era posible llegar a un arreglo, sin que en la realidad hubiera gestiones posteriores para tratar de llegar a éste.

Como se desprende del artículo la Audiencia Previa y de Conciliación se señalará por el juez cuando la demanda haya sido contestada (si no se opone reconvencción), cuando se haya declarado la rebeldía por no contestar y una vez que se conteste la reconvencción, en los casos en que esta se haya opuesto al contestar la demanda, previa vista por tres días a la parte que corresponda con las excepciones opuestas en su contra.

En el artículo analizado nos podemos percatar que el legislador faculta al juez para imponer multas a los incomparecientes reflejándose lo comentado en líneas anteriores de que se trató de presionar discretamente a las partes para su avenimiento, pues es evidente que si no hubiera existido esa tendencia, dejarían al arbitrio y libre decisión de las partes el acudir o no a la Audiencia, según tuvieran deseo o no de conciliar con su contraparte.

Ya en el curso de la Audiencia se examinará la legitimación procesal de las partes, y se exhorta a estas a conciliar, si llegan a celebrar convenio este se aprobará por el juez, teniendo fuerza de cosa juzgada.

Si no hay acuerdo entre las partes, se procederá a examinar la regularidad de demanda y contestación y las excepciones opuestas, como las de conexidad, litispendencia y cosa juzgada.

"Art. 272-B.- (ADICIONADO).- Promovida la declinatoria, esta se substanciará conforme a los artículos 163, 164, 165, 167, 168, 169 y 262 de éste ordenamiento".

COMENTARIO.- El legislador trata de ser más claro a fin de evitar confusiones, inserta este artículo con la finalidad de recordar que la incompetencia suspende el procedimiento y que tiene una tramitación diferente en donde obviamente no podrá ser analizada y resuelta en la Audiencia Previa y de Conciliación como otras excepciones, remitiéndonos a los artículos conducentes.

"Art. 272-C (ADICIONADO).- En el supuesto de que se objete la legitimación procesal, si fuere subsanable, el juez resolverá de inmediato lo conducente; en caso contrario declarará terminado el procedimiento".

COMENTARIO.- Respecto a la legitimación procesal el juez debe resolver de inmediato en la Audiencia, a efecto de que de considerar que la actora esta legitimada, continuar con el procedimiento y si no lo estuviere dar por terminado en ese momento el Juicio.

"Art. 272-D (ADICIONADO).- Si se alegaren defectos en la demanda o en la contestación, el juez dictará las medidas conducentes para subsanarlos en los términos del artículo 257 de éste ordenamiento".

COMENTARIO.- Si anteriormente se manejaba el artículo 257 del Código de Procedimientos Civiles para subsanar alguna omisión o algún defecto en la demanda, ahora es creado este artículo que sigue reflejando el espíritu proteccionista del legislador hacia el arrendatario, para permitirle que este pueda subsanar los defectos que se presenten en la contestación de demanda.

"Art. 272-E (ADICIONADO).- Al tratarse las cuestiones de conexidad, de litispendencia o de cosa juzgada, el juez resolverá con vista de las

pruebas rendidas".

COMENTARIO.- Este artículo al referirse a qué se tomará en cuenta para resolver las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, resulta ocioso, pues es evidente que de acuerdo con artículos anteriores del Código de Procedimientos Civiles y tomando en consideración principios generales, se tendrá que resolver tomando en consideración las pruebas rendidas.

"Art. 272-F (ADICIONADO).- La resolución que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliación, será apelable en el efecto devolutivo".

COMENTARIO.- Al señalar en este artículo que la resolución pronunciada en la Audiencia Previa será apelable en el efecto devolutivo, se crea confusión pues es contradictorio con lo establecido por el artículo 700, ya que si la resolución dictada es la de poner término al juicio por no estar legitimado el actor, según lo establece el artículo 272-C, no podrá admitirse la apelación en un sólo efecto, como se menciona en este artículo, sino que necesariamente la apelación se admitirá en ambos efectos, de acuerdo con el artículo 700 del Código de Procedimientos Civiles.

"Art. 272-G (ADICIONADO).- Los jueces y magistrados podrán ordenar aún fuera de la audiencia a que se refieren los artículos anteriores que se subsane toda omisión que notaren en la substanciación, para el sólo efecto de regularizar el procedimiento".

COMENTARIO.- Este artículo viene a ser parecido al artículo 55, pues ambos tienen la misma intención, que es la de cuidar que el

procedimiento al ser de orden público se observe tal y como se establece en el Código, por lo que se faculta al juzgador para que subsane cualquier omisión que se presentare en cualquier etapa del procedimiento.

"Art. 289.- La ley reconoce como medios de prueba:

I. Confesión;

II. Documentos Públicos;

III. Documentos Privados;

IV. Dictámenes Periciales;

V. Reconocimiento o Inspección Judicial;

VI. Testigos;

VII. Fotografías, copias fotostáticas, registros dactiloscópicos y, en general, todos aquellos elementos aportados por los descubrimientos de la ciencia;

VIII. Fama pública;

IX. Presunciones;

X. Y demás medios que produzcan convicción en el juzgador".

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

COMENTARIO.- Se reforma el artículo que enumeraba los medios de prueba para quedar de una manera más general en el sentido de que

serán admisibles como medios de prueba todos aquellos elementos que puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos.

"Art. 402.- La confesión judicial hace prueba plena cuando concurren en ella las siguientes condiciones:

- I. Que sea hecha por persona capaz de obligarse.
- II. Que sea hecha con pleno conocimiento y sin coacción ni violencia.
- III. Que sea de hecho propio o en su caso del representante o del cedente y concerniente al negocio.
- IV. Que se haga conforme a las formalidades de la ley".

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

COMENTARIO.- Este artículo se ve profundamente modificado puesto que del contenido anterior relativo a las características que debía tener la confesión judicial para hacer prueba plena, pasa a ser un artículo aplicable para todo tipo de pruebas ya que estas no serán valoradas individualmente, sino en su conjunto, otorgándole facultades al juzgador para llegar a esa valoración, hablándose de lógica, atendiendo a las consecuencias que pueden resultar de la

aplicación de la ley, y a la experiencia que aunque no exista otro sustento legal para que ésta se aplique es sin duda un elemento que debe tomarse en consideración no solo en las leyes, procedimientos o sentencias, sino en cualquier género de la actividad humana.

Pero a efecto de que la valoración sea realizada en forma justa, se impone la obligación al juzgador de fundamentar dicha valoración, para apoyar la decisión tomada.

"Art. 410.- La confesión judicial o extrajudicial sólo produce efecto en lo que perjudica al que la hace, pero no puede dividirse contra el que la hizo, salvo cuando se refiera a hechos diferentes o cuando una parte de la confesión está probada por otros medios o cuando en algún extremo sea contraria a la naturaleza o a las leyes.

"Art. 410 (DEROGADO)".

COMENTARIO.- Los artículos que anteceden del 406 al 409 mismos que se derogaron, substancialmente se referían a la confesión ya sea judicial o extrajudicial, explicando en que casos hacía prueba plena; es evidente que al derogar estos artículos, se permite al juzgador que pueda aplicar el artículo 402 y sea él quien directamente determine el valor que ha de concederle a las confesionales.

"Art. 419.- El dictamen de peritos y la prueba testimonial serán valorizados según el prudente arbitrio del juez.

"Art. 419 (DEROGADO)".

COMENTARIO.- Este y los artículos que anteceden del 413 al 418 son derogados, en los cuales se determinaba que pruebas y en que casos hacían prueba plena, obedeciendo esto sin duda a como se ha comentado con antelación, la incorporación del nuevo artículo 402, dejando al juzgador la facultad de valorar las pruebas atendiendo a las reglas de la lógica y la experiencia.

**d). REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS
CIVILES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN EL
AÑO DE 1987**

La intención que se persigue en este apartado es analizar las reformas que se presentaron en el Código de Procedimientos Civiles, mismas que fueron publicadas en el Diario Oficial del 14 de Enero de 1987 por cuanto se refiere al arrendamiento, pero existen artículos del procedimiento en general que afectan de alguna manera al arrendamiento, por lo que se ha optado por hacer un análisis general como el realizado en el inciso anterior, debiendo tomarse en consideración que las reformas se presentaron en los títulos correspondientes a reglas generales, competencia, impedimentos, recusaciones y excusas, actos prejudiciales, juicio ordinario, juicios especiales, recursos, de las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, pero por su importancia sólo se transcribirán aquellos artículos de mayor trascendencia y que hayan afectado de manera más significativa a los Juicios de Arrendamiento.

"Art. 46.- Será optativo para las partes acudir asesoradas a las audiencias previas y de conciliación y de pruebas y alegatos, y en este supuesto los asesores necesariamente deberán ser licenciados en derecho con cédula profesional y en legal ejercicio de su profesión. En caso de que alguna de las partes se encuentre asesorada y la otra no, a solicitud de esta última se podrán requerir de inmediato los servicios de un defensor de oficio, que deberá acudir a enterarse del asunto, en un plazo que no podrá exceder de tres días para hacerlo, en cuyo caso se diferirá la audiencia de que se trate por un igual período".

"Art. 46 (REFORMADO).- Será optativo para las partes acudir asesoradas a las audiencias previas y de conciliación y de pruebas y alegatos, y en este supuesto los asesores necesariamente deberán ser licenciados en derecho, con cédula profesional y en legal ejercicio de su profesión. En caso de que alguna de las partes se encuentre asesorada y la otra no el juez celebrará la audiencia correspondiente y suplirá la deficiencia de la parte que no se encuentre asesorada, procurando la mayor equidad, y lo hará del conocimiento de la defensoría de oficio para que prevea a la atención de dicha parte en los trámites subsecuentes del Juicio".

COMENTARIO.- Al considerarse que la circunstancia de que si una de las partes no esta asesorada, la audiencia se difería, afectando la expeditez del procedimiento, se reforma el artículo en el sentido de que la audiencia se celebrará, procurando el juez la mayor equidad, haciendo del conocimiento de la defensoría de oficio esta situación para que en actuaciones

subsecuentes del juicio pueda intervenir.

"Art. 78.- Sólo formará artículo de previo y especial pronunciamiento la nulidad de actuaciones por falta de emplazamiento, por falta de citación para la absolución de posiciones y para reconocimiento de documentos, y en los demás casos en que la ley expresamente lo determine. Los incidentes que se susciten con motivo de otras nulidades de actuaciones o de notificaciones se fallarán en la sentencia definitiva".

"Art. 78 (REFORMADO).- Sólo formará artículo de previo y especial pronunciamiento la nulidad de actuaciones por falta de emplazamiento. Los incidentes que se susciten con motivo de otras nulidades de actuaciones o de notificaciones se tramitarán y resolverán en los términos de lo dispuesto por el artículo 88".

COMENTARIO.- Solamente la nulidad de actuaciones por falta de emplazamiento formará artículo de previo y especial pronunciamiento, desapareciendo aquellas que podían interponerse por falta de citación para la absolución de posiciones y para reconocimiento de documentos, debiéndose tramitar esta nulidad de acuerdo con lo establecido por el artículo 88, es decir con un escrito de cada parte y tres días para resolver.

"Art. 110.- Las notificaciones, citaciones y emplazamientos se efectuarán dentro de los tres días siguientes al en que se dicten las resoluciones que las prevengan, cuando el juez o la ley no dispusieren otra cosa. Los infractores de esta disposición serán destituidos de su cargo cuando reincidan por más de tres

ocasiones, sin responsabilidad para el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, previa audiencia de defensa ante el juez o magistrado correspondiente.

Para los anteriores efectos, se llevará un registro diario de los expediente que se les entreguen, debiendo recibirlos bajo su firma y directamente del secretario de acuerdos, a quien se le devolverán dentro del plazo señalado".

"Art. 110 (REFORMADO).- Los notificadores deberán practicar las notificaciones dentro de los tres días siguientes al en que reciban el expediente o las actuaciones correspondientes, salvo que el juez o la ley dispusieren otra cosa. Los infractores de esta disposición será destituidos de su cargo cuando reincidan por más de tres ocasiones, sin responsabilidad para el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, previa audiencia de defensa ante el juez o magistrado correspondiente.

Para los anteriores efectos, se llevará un registro diario de los expedientes o actuaciones que se les entreguen debiendo recibirlos bajo su firma y devolverlos dentro del plazo señalado".

COMENTARIO.- Con la creación de la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores, este artículo se ve modificado, puesto que en las notificaciones ya no se contempla que se efectúen dentro de los tres días siguientes al en que se dicten las resoluciones, sino que se impone la obligación al notificador a realizarla dentro de los tres días contados a partir de que reciba el expediente.

Nos podemos percatar desde aquí que el propio legislador sentía que el procedimiento para realizar las notificaciones iba a ser un poco más tardado

con la creación de dicha Oficina, pero después de algunos años de experiencia, afirmamos que la decisión de haberla creado no fue la más afortunada, ya que es impresionante el cuello de botella que significa para todo procedimiento el que las diligencias se practiquen por la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores, sobre todo si se consideran la serie de trámites administrativos que se realizan y el reducido número de notificadores y ejecutores que existen para practicar las diligencias de todos los juzgados Civiles, Familiares, de Arrendamiento Inmobiliario, Concursales y de Inmatriculación Judicial.

"Art. 113.- Entre tanto que un litigante no hiciere nueva designación de la casa en donde se practiquen las diligencias y se hagan las notificaciones, seguirán haciéndosele en la que para ello hubiere designado y las diligencias en que debiere tener intervención se practicarán en los estrados del juzgado".

"Art. 113 (REFORMADO).- Entre tanto que un litigante no hiciere nueva designación de la casa en donde se practiquen las diligencias y se le hagan las notificaciones, seguirán haciéndosele en la que para ello hubiere designado. En caso de no existir dicho domicilio o de negativa a recibirlos en el señalado, le surtirán efectos por Boletín Judicial, y las diligencias en que debiere tener intervención se practicarán en el local del juzgado sin su presencia".

COMENTARIO.- Se adiciona a éste artículo el supuesto de que para el caso de que no existiere domicilio para oír notificaciones o que existiendo, se negaren a recibir las notificaciones, estos surtirán efectos por medio de Boletín

Judicial.

"Art. 114.- Será notificado personalmente en el domicilio de los litigantes:

I. El emplazamiento del demandado, y siempre que se trate de la primera notificación en el juicio, aunque sean diligencias preparatorias;

II. El auto que ordena la absolución de posiciones o reconocimiento de documentos;

III. La primera resolución que se dicte cuando se dejare de actuar más de tres meses por cualquier motivo;

IV. Cuando se estime que se trate de un caso urgente y así se ordene;

V. El requerimiento de un acto a la parte que deba cumplirlo;

VI. La sentencia que decrete el lanzamiento del inquilino de su casa habitación y la resolución que decrete su ejecución, y

VII. En los demás casos que la ley disponga".

"Art. 114 (REFORMADO).- Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:

I...

II...

III. La primera resolución que se dicte cuando se dejare de actuar por más de seis meses por cualquier motivo;

IV...

V...

VI. La sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla y la resolución que decrete su ejecución; y

VII...

COMENTARIO.- Este artículo se ve modificado, únicamente por lo que se refiere a las fracción III y VI, refiriéndose como es sabido a los casos en que procede la notificación personal.

En la fracción III se amplía de tres a seis meses de que se haya dejado de actuar para que proceda la notificación personal.

La fracción VI conserva su sentido, aunque cambia los términos tratando de suavizar un poco el asunto, puesto que suprime la palabra lanzamiento, pero sin embargo habla de desocupación.

"Art. 120.- Cuando se trate de citar a peritos, terceros que sirvan de testigos y personas que no sean parte en el juicio, se puede hacer personalmente o por cédula en sobre cerrado y sellado conteniendo la determinación del juez o tribunal que mande practicar la diligencia. Estas cédulas pueden entregarse por conducto de la policía, de las partes mismas y de los notificadores, recogiendo la firma del notificado en el sobre que será devuelto para agregarse a los autos".

"Art. 120 (REFORMADO).- Cuando se trate de citar a peritos y testigos, la citación se hará por conducto de la parte que la haya solicitado, salvo que esta ley o el juez dispongan otra cosa".

COMENTARIO.- Se reforma el artículo imponiéndole al solicitante u oferente de la prueba, la obligación de citar a sus peritos y testigos, pues anteriormente dicha citación podía realizarse por conducto de los notificadores, de la policía o de las partes, considerándose esta reforma como de aquellas que procuran una mayor expeditéz en el procedimiento.

"Art. 163.-Las cuestiones de competencia podrán promoverse por inhibitoria o por declinatoria.

La declinatoria se propondrá ante el juez a quien se considere incompetente, pidiéndole que se abstenga del conocimiento del negocio y remita los autos al considerado competente. Se substanciará conforme al capítulo I del título sexto.

En ningún caso se promoverán de oficio las cuestiones de competencia; pero el juez que se estime incompetente puede inhibirse del conocimiento del negocio, siendo apelable en ambos efectos su resolución".

"Art. 163 (REFORMADO).- Las cuestiones de competencia podrán promoverse por inhibitoria o por declinatoria.

La inhibitoria se intentará ante el juez a quien se considere competente, dentro del término de nueve días, contados a partir de la fecha del emplazamiento, pidiéndole que dirija oficio al que se estime no serlo, para que remita testimonio de las actuaciones respectivas al superior para que éste decida la cuestión de competencia.

La declinatoria se propondrá ante el juez a quien se considere

incompetente, pidiéndole que se abstenga del conocimiento del negocio y remita los autos al considerado competente. Se substanciará conforme al capítulo I del Título Sexto.

En ningún caso se promoverán de oficio las cuestiones de competencia pero el juez que se estime incompetente puede inhibirse del conocimiento del negocio, siendo apelable su resolución".

COMENTARIO.- Se adiciona lo correspondiente al término de nueve días para oponer la incompetencia por inhibitoria y en el último párrafo podemos apreciar que se elimina de su contenido la calificación del grado de la apelación en ambos efectos y aunque no se dice ahora como será admitida, se entiende que es en un sólo efecto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 169.

"Art. 166.- El juez ante quien se promueva la inhibitoria mandará librar oficio requiriendo al juez que estime incompetente para que se abstenga de conocer del negocio, y remitir desde luego las actuaciones respectivas al superior, haciéndolo saber al interesado.

Luego que el juez requerido reciba el oficio inhibitorio acordará la suspensión del procedimiento y remitirá, a su vez, los autos originales al superior con citación de las partes.

Recibidos los autos en el tribunal que deba decidir la competencia, citará a las partes a una audiencia verbal dentro de los tres días siguientes a la citación, en la que recibirá pruebas y alegatos y pronunciará la resolución. En los incidentes en que se afecten derechos de familia, será

imprescindible ofr al Ministerio Público.

Decidida la competencia enviará los autos al juez declarado competente, con testimonio de la sentencia, de la cual remitirá otro tanto al juez contendiente. De la resolución dictada por el tribunal no se da más recurso que el de responsabilidad".

"Art. 166 (REFORMADO).- El juez ante quien se promueva la inhibitoria mandará librar oficio requiriendo al juez que estime incompetente para que remita testimonio de las actuaciones respectivas al superior, y remitirá desde luego sus actuaciones al propio superior, haciéndolo saber al interesado.

Luego que el juez requerido reciba el oficio inhibitorio, remitirá testimonio de las actuaciones correspondientes al superior, con citación de las partes.

Recibidos los autos y el testimonio por el tribunal que deba decidir la competencia, citará a las partes a una audiencia verbal dentro de los tres días siguientes a la citación, en la que recibirá pruebas y alegatos y pronunciará la resolución. En los incidentes en que se afecten los derechos de familia será imprescindible ofr al Ministerio Público.

Decidida la competencia, el tribunal la comunicará a los jueces contendientes y, en su caso, ordenará al juez del conocimiento que remita los autos originales al juez declarado competente. De la resolución dictada por el tribunal no se da más recurso que el de responsabilidad".

COMENTARIO.-Se modifican los términos en que se librá el oficio, pues anteriormente se solicitaba por parte del juez ante quien se promovió la inhibitoria del juez estimado incompetente que se abstuviera de conocer del negocio y que remitiera las actuaciones al superior, subsistiendo ahora tan sólo este último, pero únicamente por lo que se refiere a testimonio de las actuaciones, en virtud de que la incompetencia no suspenden el procedimiento.

Finalmente, una vez resuelta la excepción, ahora el tribunal ordenará al juez que tenga los autos que remita el expediente al declarado competente.

"Art. 169.- La infracción del artículo anterior producirá la nulidad de lo actuado. En este caso, el tribunal será responsable de los daños y perjuicios originados a las partes, e incurrirá en la pena que señala la ley".

"Art. 169 (REFORMADO).- Las cuestiones de competencia no suspenden el procedimiento principal".

COMENTARIO.-Se reforma para establecer que las incompetencias no suspenden el procedimiento, reforma sin lugar a dudas muy significativa y con un espíritu de procurar una mayor expeditéz en la impartición de la justicia, pues de esta manera se evita que en la defensa de los demandados se opusieran excepciones que eran notoriamente improcedentes, pero que al ofrecer la ventaja de suspender el procedimiento, brindaban al excepcionista con el sólo oponerla, el obtener en su provecho y/o en el de su defenso un cierto tiempo que podía variar de los tres a los seis meses aproximadamente, dependiendo esto de la

habilidad del abogado y de las circunstancias de volumen de trabajo en las salas del tribunal.

"Art. 180.- Entretanto se califica o decide, la recusación suspende la jurisdicción del tribunal o del juez, sin perjuicio de que prosiga la sección de ejecución".

"Art. 180 (REFORMADO).- Entre tanto se califica o decide, la recusación no suspende la jurisdicción del tribunal o del juez, por lo que se continuará con la tramitación del procedimiento. Si la recusación se declara fundada, será nulo lo actuado a partir de la fecha en que se interpuso la recusación".

COMENTARIO.- Esta reforma también es de las consideradas importantes pues al igual que la comentada líneas arriba es de aquellas que procuraron agilizar el procedimiento, puesto que si la recusación suspendía el procedimiento, era más frecuente su interposición, que a partir de las reformas en donde se decretó que no suspendía el procedimiento.

"Art. 262.- Si entre las excepciones opuestas estuviere la de incompetencia por declinatoria del órgano jurisdiccional, se substanciará dejando en suspenso el principal. Resuelta que sea continuará, en su caso, el curso del Juicio.

La declinatoria de jurisdicción se propondrá ante el juez pidiéndole que se abstenga del conocimiento del negocio. El juez remitirá desde luego, los autos a su inmediato superior, emplazando a los interesados para que

en un plazo de diez días comparezcan ante éste, el cual, en una audiencia en que se reciban las pruebas y alegatos de las partes, resolverá la cuestión y mandará sin retardo los autos al juez que estime competente, el que deberá hacerlo saber a los litigantes. En este caso, la demanda y la contestación se tendrán como presentada ante éste. En los casos en que se afecten los derechos de la familia, será imprescindible oír al Ministerio Público".

"Art. 262 (REFORMADO).- Si entre las excepciones opuestas estuviere la de incompetencia por declinatoria del órgano jurisdiccional, se substanciará sin suspensión del procedimiento.

La declinatoria de jurisdicción se propondrá ante el juez pidiéndole que se abstenga del conocimiento del negocio. El juez remitirá, desde luego, testimonio de las actuaciones respectivas a su inmediato superior, emplazando a los interesados para que en un plazo de diez días comparezcan ante éste, el cual en una audiencia en que se reciban las pruebas y alegatos de las partes, resolverá la cuestión y comunicará sin retardo su resolución al juez del conocimiento y al juez que estime competente, el que deberá hacerlo saber a los litigantes. El juez declarado incompetente remitirá los autos a quien ordene el superior y, en este caso, la demanda y la contestación se tendrán como presentadas ante éste y se declarará nulo lo actuado ante el juez incompetente en los términos del artículo 154.

En los casos en que se afecten los Derechos de Familia, será imprescindible oír al Ministerio Público".

COMENTARIO.- Al modificarse en este artículo la tramitación por cuanto se refiere a que la incompetencia se tramitará sin suspensión del procedimiento, se modifica obviamente lo relativo a la forma en como se integran las constancias para que la sala se avoque a su conocimiento, no siendo necesario ya enviar el expediente original, sino solo testimonio de lo actuado; al no suspenderse el procedimiento y al decretarse procedente una excepción de incompetencia, deberá decretarse la nulidad de lo actuado ante el juez declarado incompetente.

"Art. 271.- Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento sin haber sido contestada la demanda se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 272-A a 272-F, observándose las prescripciones del título noveno.

Para hacer la declaración en rebeldía, el juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes están hechas al demandado en la forma legal, si el demandado no señaló casa en el lugar del juicio, y si el demandado quebrantó el arraigo.

Si el juez encontrare que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al actuario, cuando aparezca responsable.

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se

trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, del estado civil de las personas o de cuestiones de arrendamiento de fincas urbanas para habitación, cuando el demandado sea el inquilino".

"Art. 271 (REFORMADO).- Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento sin haber sido contestada la demanda se hará declaración de rebeldía, sin que medie petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 272-A a 272-F, observándose las disposiciones del Título Noveno.

Para hacer la declaración en rebeldía, el juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes están hechas al demandado en la forma legal, si el demandante no señaló casa en el lugar del juicio, y si el demandado quebrantó el arraigo.

Si el juez encontrara que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al notificador, cuando aparezca responsable.

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

COMENTARIO.- Del contenido del artículo se pueden apreciar una modificación y una adición, la primera es suprimir la palabra **actuario**, por la de **notificador**, para ir más de acuerdo con el organismo creado para la práctica de las diligencias y la segunda se encarga de agregar al contenido del artículo como supuesto en el cual se tendrá por contestada la demanda en sentido negativo el referente a aquellos casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

"Art. 272-A.- Una vez contestada la demanda, declarada la rebeldía o contestada la reconvenición el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los diez días siguientes, dando vista a la parte que corresponda, con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra, por el término de tres días.

Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez la sancionará con 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 se limitará 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 preparará y propondrá a las partes, alternativas de solución al litigio.

Si los interesados llegan a un convenio, el juez lo aprobará de plano si procede legalmente y dicho pacto tendrá fuerza de cosa juzgada.

En caso de desacuerdo entre los litigantes la audiencia proseguirá y el juez, que dispondrá de amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, la regularidad de la demanda y de la contestación, la conexidad, la litispendencia y la cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento".

"Art. 272-A (REFORMADO).- Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvenición el juez señalará de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los diez días siguientes, dando vista a la parte que corresponda con las excepciones que se hubieren opuesto en su contra, por el término de tres días.

Si una de las partes no concurre sin causa justificada, el juez la sancionará con multa hasta por los montos establecidos en la fracción II del artículo 62 de éste 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 asistieran 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 preparará y propondrá a las partes, alternativas de solución al litigio. Si los interesados llegan a un convenio, el juez lo aprobará de plano si procede legalmente y dicho pacto tendrá fuerza de cosa juzgada.

En caso de desacuerdo entre los litigantes, la audiencia

proseguirá y el juez, que dispondrá de amplias facultades de dirección procesal, examinará, en su caso, las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, con el fin de depurar el procedimiento".

COMENTARIO.- El artículo se ve modificado en cuanto a que se elimina de su contenido la circunstancia relativa a que cuando se declare la rebeldía por no contestar demanda se señalará día y hora para la celebración de la Audiencia Previa y de Conciliación.

En el segundo párrafo en su última parte se presenta una modificación que favorece la intervención del juez en la audiencia, porque de indicar que se limitará a examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio, ahora se indica que procederá a examinarlas.

Finalmente en el último párrafo se elimina de su contenido el que el juez examinará la regularidad de la demanda y de la contestación porque ello ya se consideraba al principio del artículo.

"Art. 277.- El juez mandará recibir el pleito a prueba en el caso de que los litigantes lo hayan solicitado, o de que él le estime necesario. Si el juez no decidiere sobre el particular, se entenderá que se recibe a prueba, corriendo, desde luego, el término para ofrecerlas.

Del auto que manda abrir a prueba un juicio no hay más recurso que el de responsabilidad; aquel en que se niegue, será apelable preventivamente si fuere apelable la sentencia definitiva".

"Art. 277 (REFORMADO).- El juez mandará recibir el pleito a prueba en el caso de que los litigantes lo hayan solicitado, o de que él lo estime necesario. Del auto que manda abrir a prueba un juicio no hay más recurso que el de responsabilidad; aquel en que se niegue, será apelable en el efecto devolutivo".

COMENTARIO.- Se elimina lo concerniente a que si el juez no decide sobre si el juicio se abre a prueba o no, se entenderá que si. Corriendo el término para que se ofrecieren, brindando a las partes una mayor seguridad en cuanto al término que se tiene al haber un decreto expreso, quedando en el artículo actual la aclaración de que sólo se admitirá el recurso de responsabilidad en contra del auto que manda abrir el juicio a prueba y para aquel que lo niegue procederá la apelación en el efecto devolutivo.

"Art. 290.- El período de ofrecimiento de pruebas es de diez días, que empezarán a contarse desde la notificación del auto que tuvo por contestada la demanda o por contestada la reconvencción en su caso".

"Art. 290 (REFORMADO).- El período de ofrecimiento de pruebas es de diez días, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

COMENTARIO.- Nuevamente en este artículo se determina ahora que deberá haber un auto que mande abrir el juicio a prueba y una vez notificado éste, comenzará a correr el término para el ofrecimiento de pruebas y ya no como anteriormente, en donde sin haber decreto expreso corría el término

para el ofrecimiento de pruebas, una vez notificado el auto que tuvo por contestada la demanda o el que tuvo por contestada la reconvencción.

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

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

II. Cuando el designado por las partes no aceptare dentro de las cuarenta y ocho horas que sigan a la notificación de su nombramiento.

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

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

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

"Art. 348 (REFORMADO).- El juez nombrará a los peritos que corresponda a cada parte en los siguientes casos:

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

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

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

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

V. Derogado.

COMENTARIO. Se modifica la fracción II de este artículo para indicar que el término para aceptar el cargo corre a partir de la notificación a las partes del auto que tenga por admitida la prueba pericial, no siendo aplicable ya el que indicaba que el término corría a partir de la notificación que se hiciera al perito, comunicándole su nombramiento.

Se modifica la fracción III para indicar que el dictamen lo deberá rendir en la audiencia.

Se deroga la fracción V, por considerarse innecesaria, ya que las partes tienen la obligación de presentar a sus peritos.

"Art. 357.- Las partes tendrán obligación de presentar sus propios testigos. Sin embargo, cuando realmente estuvieren imposibilitadas para hacerlo, lo manifestarán así bajo protesta de decir verdad al juez y pedirán que los cite. El juez ordenará la citación con apercibimiento de arresto hasta de quince días o multa hasta de tres mil pesos, que aplicará al testigo que no comparezca sin causa justificada o que se niegue a declarar.

En caso de que el señalamiento de domicilio de algún testigo

resulte inexacto o de comprobarse que se solicitó su citación con el propósito de retardar el procedimiento, se impondrá al promovente una multa hasta de tres mil pesos, sin perjuicio de que se denuncie la falsedad en que hubiere incurrido.

Asimismo deberá declararse desierta la prueba testimonial".

"Art. 357 (REFORMADO).- Las partes tendrán obligación de presentar sus propios testigos para cuyo efecto se les entregarán las cédulas de notificación. Sin embargo, cuando realmente estuvieren imposibilitadas para hacerlo, lo manifestarán así bajo protesta de decir verdad y pedirán que se les cite. El juez ordenará la citación con apercibimiento de arresto hasta por quince días o multa equivalente hasta quince días de salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, que aplicará al testigo que no comparezca sin causa justificada, o que se niegue a declarar.

En caso de que el señalamiento de domicilio de algún testigo resulte inexacto o de comprobarse que se solicitó su citación con el propósito de retardar el procedimiento, se impondrá al promovente una multa equivalente hasta treinta días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el momento de imponerse la misma, sin perjuicio de que se denuncie la falsedad en que hubiere incurrido, debiendo declararse desierta la prueba testimonial".

COMENTARIO.- Se adiciona al artículo la parte correspondiente a que se les entregarán a las partes las cédulas de notificación para que se las hagan llegar a sus testigos; modificándose asimismo la multa a imponerse al testigo que no comparezca sin causa justificada o que se niegue a

declarar, pasando de hasta tres mil pesos a quedar en hasta de quince días de salario mínimo general.

De igual forma se incrementa la multa a imponerse al oferente de la prueba, para el caso de que resulte inexacto el domicilio de algún testigo que él haya señalado o que se compruebe que se solicitó la citación del testigo con el propósito de retardar el procedimiento, ya que anteriormente la multa podía ser hasta de tres mil pesos, y ahora podrá ser hasta de treinta días de salario mínimo.

"Art. 426.- Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria.

Causa ejecutoria por ministerio de Ley:

I. Las sentencias pronunciadas en juicio cuyo interés no pase de cinco mil pesos.

II. Las sentencias de segunda instancia.

III. Las que resuelvan una queja.

IV. Las que dirimen o resuelven una competencia, y

V. Las demás que se declaran irrevocables por prevención expresa de la ley, así como aquellas de las que se dispone que no haya más recurso que el de responsabilidad".

"Art. 426 (REFORMADO).- Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria.

Causan ejecutoria por ministerio de ley:

I. Las sentencias pronunciadas en juicio cuyo interés no pase de 182 veces el salario mínimo diario general vigente en el Distrito Federal, a excepción de las dictadas en las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación;

II. Las sentencias de segunda instancia.

III. Las que resuelvan una queja;

IV. Las que dirimen o resuelvan una competencia;

V. Las demás que se declaran irrevocables por prevención expresa de la ley, así como aquellas de las que se dispone que no haya más recurso que el de responsabilidad".

COMENTARIO.- Se modifica la fracción I del artículo, para modificar la cuantía por lo que las sentencias causan ejecutoria por Ministerio de Ley, pasando de ser aquellas cuyo interés no pase de cinco mil pesos a aquellas cuyo interés no pase de 182 veces el salario mínimo diario, excepción hecha de aquellas que se dicten en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, revelándose aquí una vez más el espíritu proteccionista para los arrendatarios de casa habitación.

"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 concluído el Juicio; si los objeta, se citará para la audiencia de pruebas y alegatos a que se refiere el artículo 494".

"Art. 491 (REFORMADO).- Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario, con los recibos correspondientes, haber hecho el pago de las pensiones reclamadas, o exhibiere copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones, por la Oficialía de Partes Común del Tribunal o por un Juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, se pedirán los certificados, recibidos los cuales, se dará por terminado el procedimiento.

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 por oficio los 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".

COMENTARIO.- La reforma que se presenta en éste artículo inicia cuando se contempla que los escritos de ofrecimiento de pago no sólo pueden ser presentados ante un juez, sino que ante la creación de la Oficina Central de Consignaciones y la Oficialía de Partes Común, también se dá el supuesto que sea ante ellas, donde se presenten dichos escritos.

Desaparece la circunstancia de que la diligencia se suspenda si se presentan las copias selladas de los escritos de ofrecimiento de pago.

Se modifica también el artículo por lo que se refiere a que si se exhiben copias de escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán por oficio los certificados y ya no los escritos originales.

"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 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 a 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. 494 (REFORMADO).- El juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil, en los artículos 2431 a 2434 y 2445, concede al inquilino para no pagar la renta, siendo éstas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas.

Admitidas las excepciones, se mandará dar vista con ellas por tres días al actor, quien podrá ofrecer las pruebas que estime oportunas; admitidas las pruebas pertinentes, se citará para la audiencia de pruebas alegatos y sentencia.

Si no se ofrecen pruebas, se citará para resolución.

Son improcedentes la reconvencción y la compensación".

COMENTARIO.- Desaparece el primer párrafo del artículo que se refería a que si se oponían excepciones diversas a las de pago se les daría cierto trámite, por considerarse innecesario ya que en el párrafo siguiente se determina claramente que deberán desecharse de plano aquellas excepciones diversas a las contenidas en los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil.

Se adiciona la forma de tramitar solo estas excepciones, en caso de que no se ofrezcan pruebas se señalará fecha para la audiencia, si no se ofrecen se citará para sentencia.

"Art. 696.- De las sentencias interlocutorias con fuerza de definitivas, que no paralizan ni ponen término al juicio, se admitirán las apelaciones en el efecto devolutivo; pero si el apelante, en un plazo que no exceda

de seis días, presta fianza a satisfacción del juez para responder, en su caso, de las costas, daños y perjuicios que pueda ocasionar a la parte contraria, se admitirá la apelación en ambos efectos.

Si el tribunal confirmase la resolución apelada, condenará al apelante al pago de dichas indemnizaciones, fijando, prudencialmente, el importe de los daños y perjuicios, que no bajarán de mil pesos ni podrán exceder de cinco mil. Además de lo que importen las costas".

"Art. 696 (REFORMADO).- De los autos y de las sentencias interlocutorias de los que se derive una ejecución que pueda causar un daño irreparable o de difícil reparación y la apelación proceda en el efecto devolutivo, se admitirán en ambos efectos si el apelante lo solicita al interponer el recurso y, en un plazo que no exceda de seis días, otorga garantía a satisfacción del juez para responder, en su caso, de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse con la suspensión. La garantía atenderá a la cuantía del asunto y no podrá ser inferior al equivalente a sesenta días del salario mínimo general diario vigente en el Distrito Federal.

Si el tribunal confirmase la resolución apelada, condenará al recurrente al pago de dichas indemnizaciones, fijando el importe de los daños y perjuicios que se hayan causado, además de lo que importen las costas".

COMENTARIO.- En la reforma se clarifica la circunstancia de que para aquellas interlocutorias (adicionándose autos) que puedan causar un daño irreparable o de difícil reparación, en donde la apelación procediera en el efecto

devolutivo, podrá admitirse en ambos efectos si en el término de seis días se exhibe garantía, que nos percatamos se determina claramente, misma que no podrá ser inferior a sesenta días de Salario Mínimo, entonces la apelación se admitirá en ambos efectos.

El espíritu del artículo tiende a tratar de evitar el que los litigantes soliciten con frecuencia que se admitan sus apelaciones en ambos efectos, puesto que anteriormente si lo hacía se les imponía la obligación de pagar una indemnización que oscilaba entre mil y cinco mil pesos y actualmente son sesenta días de salario mínimo.

"Art. 706.- En los escritos de expresión de agravios y contestación, tratándose de apelación de sentencia definitiva las partes pueden ofrecer pruebas especificando los puntos sobre que deben versar, que nunca serán extraños a la cuestión debatida, y en las hipótesis de los artículos 708 y 709".

"Art. 706 (REFORMADO).- En los escritos de expresión de agravios y contestación, tratándose de apelación de sentencia definitiva, las partes sólo podrán ofrecer pruebas cuando hubiere ocurrido algún hecho que importe excepción superviniente, especificando los puntos sobre los que debe versar, que no será extraños a la cuestión debatida".

COMENTARIO.- La reforma a este artículo reviste gran importancia, considerado así por cuanto se refiere a que procura una mayor agilidad en el trámite y resolución de las apelaciones ante la Sala, habida cuenta que se establece claramente que no se admitirán pruebas en segunda instancia, sino

sólo cuando se funden en hechos que importen una excepción superviniente, dejando de tener aplicación los demás supuestos que se consagraban en los artículos 708 y 709 de este Código.

"Art. 712.- Contestados los agravios o perdido el derecho de hacerlo, si no se hubiere admitido, se darán cinco días comunes para alegar y pasados que sean, serán citadas las partes para sentencia, que se pronunciará en el término que señala el artículo 87".

"Art. 712 (REFORMADO).- Contestados los agravios o perdido el derecho de hacerlo, si no se hubiere promovido prueba, serán citadas las partes para sentencia".

COMENTARIO.- Se modifica el procedimiento para resolver las apelaciones, eliminándose lo correspondiente a los alegatos en los casos en que se contesten agravios o se pierda el derecho de hacerlo, siempre y cuando no se hubiere promovido prueba.

"Art. 713.- Cuando se ofrezcan pruebas, en segunda instancia desde el auto de admisión, se fijará la audiencia dentro de los veinte días siguientes procediéndose desde luego, a la preparación de ellas. Regirá en ese caso lo dispuesto en la sección I del capítulo IV del título Sexto".

"Art. 713 (REFORMADO).- Cuando se ofrezcan pruebas en segunda instancia, desde el auto de admisión, se fijará la audiencia dentro de los veinte días siguientes, procediéndose a su preparación y desahogo, concluída la audiencia alegarán verbalmente las partes y se les citará para sentencia".

COMENTARIO.- Desaparece del artículo la declaración que se hacía en el sentido de que para la audiencia de desahogo de pruebas en segunda instancia se tomarían como artículos rectores los consagrados en la sección I del Capítulo IV del Título Sexto, quedando solamente que se procederá a la preparación y desahogo de las pruebas y agregando que concluida la audiencia se producirán los alegatos verbales de las partes y se citará para sentencia.

"Art. 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este artículo el arrendador deber exhibir el contrato de arrendamiento correspondiente con el escrito inicial de demanda. A falta de este requisito no se dará curso a su acción".

"Art. 958 (REFORMADO).- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título el arrendador deber exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito"

COMENTARIO.- Se corrige un error, pues se decía que para ejercitar cualquiera acción prevista por este artículo, cuando el artículo no preveía ningún tipo de acción y en su lugar se dice que debe tratarse de cualquier acción prevista en este título, refiriéndose al Décimo Sexto Bis, relativo a las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

Por otro lado, se es menos estricto al indicar que deberá exhibirse con la demanda el contrato de arrendamiento que corresponda, para el

caso de que se hubiera celebrado por escrito, eliminándose la forma tajante de que deberá exhibirse contrato de arrendamiento al intentar cualquier acción y de no hacerse así no se daba curso a la demanda; cuando en la práctica es de sobra conocido que existen muchísimos contratos de arrendamiento consensuales.

"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 éste ordenamiento".

"Art. 959 (REFORMADO).- 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".

COMENTARIO.- Se modifica substancialmente el procedimiento, ya que se aclara que una vez admitida la demanda se correrá traslado a la demandada y no como anteriormente se establecía que una vez presentada la demanda se correría traslado, ya que existe una diferencia entre que una demanda esté presentada solamente a que esté admitida.

Además al momento de correr traslado se le emplazará para que conteste en cinco días, no citándolo ya a la audiencia conciliatoria, eliminándose

el emplazamiento que anteriormente se hacía para que el demandado produjera su contestación dentro de los cinco días siguientes a la celebración de la citada audiencia conciliatoria.

Esta forma sin duda acaba con ciertas dudas y definió más claramente el panorama.

"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 la 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 juicio".

"Art. 960 (REFORMADO).- 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.

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

entenderán en uno y en otro caso negados los hechos".

COMENTARIO.- Se modifica totalmente este artículo, pues de regular la audiencia previa y de conciliación se pasa a regular lo relativo a la contestación de demanda, excepciones y reconvencción, consagrando nuevamente una norma proteccionista para los arrendatarios, al establecer que si ellos no contestan la demanda o reconvencción se entenderá en ambos casos como negados los hechos.

"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 éste ordenamiento".

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

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

examinar las cuestiones relativas a la depuración del juicio.

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

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

COMENTARIO.- Se modifica totalmente el artículo para indicar ahora que al contestar la demanda o la reconvencción en su caso, se señalará fecha de audiencia previa y de conciliación a la que de no asistir las partes se les impondrá una multa, procediéndose a depurar el juicio.

Para el caso de que asistan se examinarán las cuestiones relativas a la legitimación procesal y se pasará al período de conciliación para tratar de llegar a un convenio que si reúne los requisitos de ley será aprobado.

"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 hechos".

"Art. 962 (REFORMADO).- 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 procedimiento.

La resolución que dicte el juez en la audiencia previa y de conciliación será apelable en el efecto devolutivo".

COMENTARIO.- Se ve modificado en su totalidad, pues de tratar cuestiones relativas a la reconvencción, ahora se contemplan cuestiones propias de la audiencia previa y de conciliación en donde si no hay acuerdo se procederá a depurar el procedimiento, analizando lo relativo a las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, indicándose que las resoluciones que se dicten serán apelables en el efecto devolutivo.

"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 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 concurran 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 prueba.

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

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

Para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, se seguirán las reglas establecidas para el Juicio Ordinario Civil".

COMENTARIO.- Se modifica el artículo, para hacerlo más sencillo en cuanto a su redacción, pero aclarando que el período de ofrecimiento de pruebas empezará a contarse a partir de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba y no a partir del auto que tuvo por contestada la demanda o la reconvencción en su caso.

Se suprime lo relativo al detalle de la forma de preparar las pruebas, asentándose únicamente que para el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de ellas se seguirán las reglas establecidas para el Juicio Ordinario Civil.

"Art. 964.- Dentro de los ocho días siguientes al período de ofrecimiento de pruebas señalado en el artículo que antecede el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas y alegatos.

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 a 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".

"Art. 964 (REFORMADO).- Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del período de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

I. El juez solo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos;

II. Las pruebas se desahogarán en la audiencia en el orden que

el juez determine, atento a su estado de preparación;

III...

IV..."

COMENTARIO.- Se modifica el primer párrafo para precisar que para la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia (adicionándose y sentencia) se citará a las partes dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del período de ofrecimiento de pruebas, ya que antes sólo se hablaba de que sería dentro de los ocho días siguientes al período de ofrecimiento de pruebas.

**e). REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN
MATERIA DE ARRENDAMIENTO EN EL AÑO DE 1993.**

Estas Reformas fueron publicadas en el Diario Oficial del 21 de Julio de 1993, en donde en su transitorio primero se establecía que entrarían en vigor a los noventa días de su publicación, es decir a partir del 21 de Octubre de 1993; sin embargo estas Reformas provocaron en la Sociedad una serie de inconformidades, sobre todo en las clases populares, quienes integrados en asociaciones de inquilinos, en donde el grupo más importante sin lugar a dudas es la Asamblea de Barrios de la Ciudad de México, organizó una serie de manifestaciones y de actos públicos exponiendo sus inquietudes y propugnando porque tales Reformas se derogaran.

Estos acontecimientos encontraron eco en el Poder Legislativo,

que tratando de calmar un poco los ánimos, no derogó las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles, sino que sólo aplazó la entrada en vigor de tales normas, razón ésta por la que con fecha 23 de Septiembre de 1993 se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto que a la letra dice:

"Artículo único.- Se reforman los artículos transitorios del Diverso por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de Julio de 1993, para quedar como sigue:

PRIMERO.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto entrarán en vigor el 19 de Octubre de 1998, salvo lo dispuesto por los transitorios siguientes:

SEGUNDO.- Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de Octubre de 1993, únicamente cuando se trate de inmuebles que:

- I. No se encuentren arrendados al 19 de Octubre de 1993;
- II. Se encuentren arrendados al 19 de Octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o
- III. Su construcción sea nueva, siempre que el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de

Octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior se regirán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigentes con anterioridad al 19 de Octubre de 1993".

Como podemos apreciar tales reformas afectan de inmediato a los arrendamientos de locales cuyo destino es distinto al habitacional y a partir del 19 de octubre de 1998 afectarán también a los inmuebles destinados a habitación, cabiendo aquí la pregunta ¿podrán seguirse manteniendo los arrendamientos de casa habitación, de aquí a esa fecha? porque la tendencia era la de ir disminuyendo aceleradamente, pudiendo ser ésta una medida que permita al activar los procedimientos que los arrendadores recuperen la confianza en seguir dando en arrendamiento sus inmuebles, según se puede apreciar en el contenido del capítulo correspondiente a las soluciones para evitar que el arrendamiento de casas habitación siga disminuyendo.

Paso a referirme a las reformas habidas en el Código de Procedimientos Civiles, realizando un breve análisis de los artículos correspondientes:

"Art. 42.- En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia".

"Art. 42 (REFORMADO).- En las excepciones de

litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia, salvo las relativas a los juicios del arrendamiento inmobiliario, en los que solamente serán admisibles como prueba de las mismas, las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones, y en el caso de la última, se deberá acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada".

COMENTARIO.- Se reforma éste artículo para indicar que en juicios de arrendamiento inmobiliario no será suficiente para la procedencia de las excepciones de litispendencia y conexidad la inspección de los autos señalados como litispendientes o conexos, sino que será indispensable y sólo se admitirá como prueba las copias selladas de la demanda, de la contestación o de las cédulas de emplazamiento; ello en virtud de que conforme al anterior procedimiento era común que aunque se dijera que al oponer dichas excepciones deberían acompañarse las copias de la demanda y contestación, al disponer el artículo 42 que la inspección de los autos era prueba bastante, se creaba una gran confusión, porque en casos concretos en que no se acompañaban las referidas copias, pero si se ofrecía como prueba la inspección, el juzgador desechaba las excepciones y ante una apelación, el Tribunal Superior revocaba el auto y ordenaba al juez que las admitiera a trámite, con el consiguiente retraso en el procedimiento.

De igual forma se agrega que para acreditar la excepción de cosa juzgada se deberá acompañar copia certificada de la sentencia y del auto que la declaró ejecutoriada.

Por tanto se considera positiva la reforma para evitar dilaciones en el procedimiento, dándole como se puede apreciar mayor objetividad.

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

I. El emplazamiento del demandado, y siempre que se trate de la primera notificación en el juicio, aunque sean diligencias preparatorias;

II. El auto que ordena la absolución de posiciones o reconocimiento de documentos;

III. La primera resolución que se dicte cuando se dejare de actuar por más de seis meses por cualquier motivo;

IV. Cuando se estime que se trata de un caso urgente y así se ordene;

V. El requerimiento de un acto a la parte que deba cumplirlo;

VI.- La sentencia que condena al inquilino de casa habitación a desocuparla y la resolución que decrete su ejecución; y

VII. En los demás casos que la ley disponga"

"Art. 114 (REFORMADO).- Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes;

I...

II...

III...

IV...

V...

VI. La sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla; y

VII..."

COMENTARIO.- Se reforma la fracción VI, eliminándose la parte correspondiente a que deberá notificarse personalmente la resolución que decreta la ejecución de la sentencia, quedando tan sólo en ese supuesto la sentencia que condene al inquilino de casa habitación a desocuparla.

Con esta reforma se agiliza el procedimiento porque era común que cuando se encontraba el juicio en la etapa de notificar el auto de ejecución, el demandado utilizaba una serie de argucias como señalar nuevo domicilio para otras notificaciones en el momento en el que ya se había elaborado la cédula con el domicilio anterior; el de no abrir el domicilio para que no se pudiera notificar, etc., retrasando el procedimiento, a lo que si no se notifica personalmente, comienza a correr el término a partir de que surta efectos por medio del Boletín Judicial, impidiendo así las maniobras retardatorias como las que se han mencionado por parte del demandado.

"Art. 271.- Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento sin haber sido contestada la demanda se hará declaración de rebeldía, sin que medie

petición de parte y se procederá de acuerdo con lo prescrito por los artículos 272-A a 272-F, observándose las disposiciones del Título Noveno.

Para hacer la declaración en rebeldía, el juez examinará escrupulosamente y bajo su más estricta responsabilidad si las citaciones y notificaciones precedentes están hechas al demandado en la forma legal, si el demandante no señaló casa en el lugar del juicio, y si el demandado quebrantó el arraigo.

Si el juez encontrara que el emplazamiento no se hizo correctamente, mandará reponerlo e impondrá una corrección disciplinaria al notificador, cuando aparezca responsable.

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

"Art. 271 (REFORMADO).- Transcurrido el plazo fijado en el emplazamiento sin haber sido contestada la demanda se hará declaración de rebeldía...Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se deje de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas, cuando el demandado sea el inquilino, y en los casos en que el

emplazamiento se hubiere hecho por edictos".

COMENTARIO.- Se reforma el artículo ampliando los casos en que se tendrán por contestados en sentido negativo los hechos de la demanda que se dejen de contestar, abarcando ahora a todos los inquilinos y no sólo a los de casa habitación.

"Art. 285.- El tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes, siempre que estén permitidas por la ley y se refieran a los puntos cuestionados.

El auto en que se admita alguna prueba, no es recurrible, el que la deseche es apelable en el efecto devolutivo, si fuere apelable la sentencia definitiva".

"Art. 285 (REFORMADO).- El tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes siempre que estén permitidas por la ley y se refieran a los puntos cuestionados.

El auto en que se admita alguna prueba no es recurrible; el que la deseche es apelable en el efecto devolutivo, si fuere apelable la sentencia definitiva.

Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el período de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada".

COMENTARIO.- Se adiciona un párrafo en donde se indica que la prueba pericial sobre mejoras, reparaciones o cuantificación de daños sólo se admitirá en ejecución de sentencia, cuando haya sido declarada procedente la prestación, evitándose así el que los demandados ofrezcan esa prueba con la única finalidad de entorpecer el procedimiento, cuestión muy frecuente en los juicios de arrendamiento.

De igual forma se impone al oferente de las pruebas que consisten en informes que deban ser rendidos, la obligación de recabarlos.

"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 cualquiera otra bastante como medio preparatorio del Juicio".

"Art. 489 (DEROGADO)".

COMENTARIO.- Las reformas contemplan la derogación del Juicio Especial de Desahucio, pero conservando el arrendador el derecho de reclamar el pago de las rentas a través del Juicio de Controversia en materia de Arrendamiento Inmobiliario, en donde en el artículo 962 que más adelante se comentará se le faculta para solicitar el embargo sobre bienes del arrendatario por falta de pago de dos o más meses de renta.

"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 treinta días si la finca sirve para habitación, o dentro de cuarenta días si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa si fuere rústica, proceda a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de nueve días ocurra a oponer las excepciones que tuviere".

"Art. 490 (DEROGADO)".

"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 copia sellada por la Oficina Central de Consignaciones, por la Oficialía de Partes Común del Tribunal o por un juzgado, de los escritos de ofrecimiento de pago a los que hubiere acompañado los certificados de depósito respectivos, se pedirán los certificados, recibidos los cuales, se dará por terminado el procedimiento.

Si se exhibieren copias de escritos de ofrecimiento de pago, se pedirán por oficio los certificados. Recibidos éstos 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".

"Art. 491 (DEROGADO)".

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

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

"Art. 492 (DEROGADO)".

"Art. 493.- Los beneficios de los plazos que éste capítulo concede a los inquilinos no son renunciables".

"Art. 493 (DEROGADO)".

"Art. 494.- El juez debe desechar de plano las excepciones diversas a las que el Código Civil, en los artículos 2431 a 2434 y 2445, concede al inquilino para no pagar la renta, siendo estas inadmisibles si no se ofrecen con sus pruebas.

Admitidas las excepciones, se mandará dar vista con ellas por tres días al actor, quien podrá ofrecer las pruebas que estime oportunas; admitidas las pruebas pertinentes, se citará para la audiencia de pruebas, alegatos y

sentencia.

Si no se ofrecen pruebas, se citará para resolución.

Son improcedentes la reconvencción y la compensación".

"Art. 494 (DEROGADO)".

"Art. 495.- La sentencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo; la que lo niegue será apelable en ambos efectos".

"Art. 495 (DEROGADO)".

"Art. 496.- 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".

"Art. 496 (DEROGADO)".

"Art. 497.- La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado o en su defecto 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. 497 (DEROGADO)":

"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.

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

"Art. 498 (DEROGADO)".

"Art. 499.- Para la ejecución del desahucio, se tiene como domicilio legal del ejecutado la finca o departamento de cuya desocupación se trata".

"Art. 499 (DEROGADO)".

COMENTARIO.- Al desaparecer la figura del juicio especial de desahucio, se derogan todos los artículos que lo reglamentaban.

"Art. 517.- Si la sentencia condena a hacer alguna cosa, el juez señalar al que fué condenado un plazo prudente para el cumplimiento, atendidas las circunstancias de el hecho y de las personas.

Si pasado el plazo el obligado no cumpliere, se observarán las reglas siguientes:

I. Si el hecho fuere personal del obligado y no pudiere prestarse por otro, se le compelerá empleando los medios de apremio más eficaces;

II. Si el hecho pudiera prestarse por otro, el juez nombrará persona que lo ejecute a costa del obligado en el término que le fije;

III. Si el hecho consiste en el otorgamiento de algún instrumento

o la celebración de un acto jurídico, el juez lo ejecutará por el obligado, expresándose en el documento, que se otorgó en rebeldía".

"Art. 517 (REFORMADO).- Si la sentencia condena ha hacer alguna cosa...Si pasado el plazo el obligado no cumpliere, se observarán las reglas siguientes:

I...

II...

III...

En el caso de que el arrendatario, en la contestación a la demanda, confiese o se allane a la misma, el juez concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble".

COMENTARIO.- Se adiciona el último párrafo en donde se concede al demandado que se allane a la demanda el beneficio de otorgarle un plazo de cuatro meses para desocupar, que tomando en cuenta la celeridad de los procedimientos puede resultar atractivo.

"Art. 525.- Cuando en virtud de la sentencia o de la determinación del juez debe entregarse alguna cosa inmueble se procederá inmediatamente a poner en posesión de la misma al actor o a la persona en quien fincó el remate aprobado, practicando a este fin todas las diligencias conducentes que solicite el interesado.

Si la cosa fuere mueble y pudiere ser habida, se le mandará entregar al actor o al interesado que indicara la resolución. Si el obligado se

resistiere, lo hará el actuario, quien podrá emplear el uso de la fuerza pública y aún mandar romper las cerraduras.

En caso de no poderse entregar los bienes señalados en la sentencia, se despachará ejecución por la cantidad que señale el actor, que puede ser moderada prudentemente por el juez, sin perjuicio de que se oponga al monto del deudor.

Tratándose de las sentencias a que se refiere la fracción VI del artículo 114, solo procederá el lanzamiento, treinta días después de haberse notificado personalmente el auto de ejecución".

"Art. 525 (REFORMADO).- Cuando en virtud de la sentencia o de la determinación del juez...

Si la cosa fuere mueble y pudiere ser habida...

En caso de no poderse entregar los bienes señalados en la sentencia, se despachará la ejecución por la cantidad que señale el actor, que puede ser moderada prudentemente por el juez, sin perjuicio de que se oponga al monto del deudor".

COMENTARIO.- Se suprime el último párrafo del artículo que se encontraba relacionado con el artículo 114 fracción VI, pues ya no es necesario notificar personalmente el auto de ejecución.

"Art. 731.- Las Salas del Tribunal Superior conocerán en única instancia de las demandas de responsabilidad Civil presentadas contra los Jueces de lo Civil y de lo Familiar. Contra las Sentencias que aquellas dicten no se dará

recurso alguno".

"Art. 731 (REFORMADO).-Las Salas del Tribunal Superior conocerán en única instancia de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo Civil, de lo Familiar, del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal. Contra las sentencias que aquellas dicten no se dará recurso alguno".

COMENTARIO.- Se incluye en el texto del artículo que las Salas del Tribunal conocerán de las demandas de responsabilidad civil que se presenten en contra de los Jueces del Arrendamiento Inmobiliario y de lo Concursal, cubriendo de esta manera la laguna que existía, porque estos juzgados habían venido operando desde hace tiempo, sin que se hubiera reglamentado al respecto.

TITULO DECIMO SEXTO BIS:

Se reforma la denominación de este título, pasando de ser De las Controversias en materia de Arrendamiento de Fincas Urbanas destinadas a habitación a De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, con lo que abarcan no tan sólo las controversias de casas habitación, sino las de diversos locales dados en arrendamiento independientemente de su destino.

"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 será 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 convenga".

"Art. 957 (REFORMADO).- A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les será aplicables las disposiciones de este título. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título".

COMENTARIO.- El artículo se reforma primeramente por lo que se refiere a que no solamente reglamentará el arrendamiento de casas habitación, sino todo tipo de arrendamientos que recaigan sobre bienes inmuebles; es decir este artículo y el Título en general dejan de ser privativos del arrendamiento de casas habitación.

Se elimina la parte del artículo en donde se indicaba que el juicio especial de desahucio se regularía por disposiciones específicas contenidas

en otro Título del Código, en virtud de que tal juicio desaparece de la reglamentación.

Finalmente se adiciona que las disposiciones de este Título serán aplicables en las acciones que se intenten contra fiadores o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, al igual que aquellas que intenten los arrendatarios para exigir el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448-J del Código Civil.

"Art. 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el arrendador deberá exhibir con su demanda, el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito".

"Art. 958 (REFORMADO).- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título el actor deber exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código."

COMENTARIO.- Se adiciona a este artículo lo correspondiente a que las partes, según corresponda deberán ofrecer sus pruebas desde la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, debiendo exhibir

desde ese momento las documentales que tuvieran en su poder, o acreditando que se solicitaron las que no tuvieran con copias selladas de los escritos correspondientes.

Sin duda este artículo viene a dar al procedimiento mayor celeridad ya que no habrá término especial para ofrecimiento de pruebas, sirviendo el que se ofrezcan desde la demanda y contestación, para que puedan prepararse para la audiencia.

"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".

"Art. 959 (REFORMADO).- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los cinco días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiera reconvencción se correrá traslado de esta a la parte actora para que la conteste dentro de los cinco días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y, en su caso la reconvencción, o transcurridos los plazos fijados para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas

conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley".

COMENTARIO.- Se observa la misma tendencia de hacer más ágil el procedimiento, pues en éste artículo al agregarse que se señalará fecha de audiencia de ley al momento de dictar el auto admisorio, dentro de los 25 y 35 días posteriores a la fecha de pronunciarse dicho auto, hablamos de que en un muy breve tiempo se está en presencia de la audiencia de desahogo de pruebas y no como anteriormente sucedía que transcurrían varios meses para poder estar en posibilidades de que esta audiencia se celebrara.

El demandado debe producir su contestación dentro de los cinco días que sigan a la fecha del emplazamiento y si opone reconvencción, ésta se contestará en igual término.

A fin de que sea posible que el día de la audiencia señalado en el auto admisorio se desahoguen las pruebas ofrecidas por las partes, al tener por contestada la demanda se proveerá respecto de la admisión de pruebas ordenándose su debida preparación.

En un sólo artículo se considera lo que anteriormente se contemplaba en varios artículos, que por si fuera poco se referían a diversas etapas procesales, pues es bien sabido que existían la etapa de demanda y contestación, perfectamente reglamentadas por una serie de artículos; también se contemplaba por separado la reconvencción y la contestación a ella; posteriormente existían

numerales que regulaban lo correspondiente a la etapa de ofrecimiento de pruebas; hablándose finalmente en otros artículos de la admisión y preparación de las pruebas; amén de aquellos que se referían exclusivamente a la audiencia de ley.

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

En los casos en que el demandado oponga reconvención, 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 reconvención, se entenderán en uno y otro casos negados los hechos".

"Art. 960 (REFORMADO).- Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

I. La preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que le fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios y citaciones y realizará el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que

las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en audiencia de ley;

II. Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan estas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida por causas imputables al oferente".

COMENTARIO.- Se cambia radicalmente el contenido del artículo, pues lo relativo a la contestación de demanda y reconvencción se considera en el actual artículo 959; ahora el artículo se refiere a la forma de preparar las pruebas, en donde substancialmente se asume el principio de que la preparación de las pruebas quedará a cargo de las partes, tratándose de testigos, peritos, documentales y demás pruebas, debiéndose desahogar la totalidad de ellas el día de la audiencia y si por cualquier circunstancia dichas pruebas no se desahogaran, será declaradas desiertas.

Con este artículo se evitan dilaciones al procedimiento, porque era común que las pruebas que no estuvieran preparadas en su totalidad el día de la audiencia y que se reservara su desahogo para la continuación de la audiencia, ya que los demandados por regla general ofrecían un número bastante amplio de pruebas y también generalmente se abstendían de prepararlas, dejando que fuera el actor quien estuviera gestionando las citaciones para peritos y testigos del demandado y gestionando los oficios y documentos que el demandado había ofrecido como pruebas.

"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 éste Código. Si dejaren de concurrir ambas partes sin justificación, el juzgador las sancionará de igual manera. En ambos casos el juez procederá a examinar las cuestiones relativas a la depuración del Juicio.

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

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

La audiencia a que se refiere la presente disposición, no tendrá lugar cuando se hubiese tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor".

"Art. 961 (REFORMADO).- La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

I. El juez deberá estar presente durante la audiencia y exhortará a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición;

II. De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causas imputables al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas;

III. Desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente".

COMENTARIO.- Se modifica por completo el artículo, pues de referirse anteriormente a la audiencia previa y de conciliación, pasa a referirse a la audiencia de ley, en la que como primer paso a observarse se procurará una amigable composición, de no lograrse ésta se procederá al desahogo de las pruebas, donde se observará lo ya comentado en el artículo 960 en el sentido de que se desahogan las pruebas que están preparadas, dejándose de recibir las que no lo están, pasándose a la etapa de alegatos y procediéndose de inmediato a dictar sentencia.

Es digno de mencionar que se haya determinado eliminar del procedimiento la audiencia previa y de conciliación, puesto que tal y como quedó ahora el artículo, en la audiencia de desahogo de pruebas se exhorta a las partes a llegar a un arreglo.

Se complementa cabalmente la expeditéz del procedimiento al

indicar que de inmediato se procederá a dictar la Sentencia, ya que anteriormente la audiencia concluía con la citación para sentencia, pronunciándose ésta dentro de los ocho, quince o treinta días siguientes, dependiendo del volumen de trabajo del juzgado.

"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 procedimiento.

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

"Art. 962 (REFORMADO).- En caso de que dentro del Juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas".

COMENTARIO.- Se modifica el artículo, puesto que de contemplar cuestiones relativas a la audiencia previa y de conciliación se pasa a reglamentar lo relativo a que de demandarse en el juicio también el pago de dos o más meses de rentas atrasadas existe la facultad de solicitar que el demandado acredite a través de documentación idónea que se encuentra al corriente y de no hacerlo se le podrán embargar bienes.

Este artículo viene a suplir al juicio especial de desahucio, es decir que ya no podrá demandarse la desocupación por falta de pago de rentas en la vía especial, pero no se priva al arrendador del derecho que tiene para exigir el pago de ellas.

"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 civil".

"Art. 963 (REFORMADO).- Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento".

COMENTARIO.- Se modifica por completo el artículo, puesto que de referirse al período de ofrecimiento de pruebas y a la forma de prepararse las mismas, que como se puede apreciar era en forma idéntica a las del juicio ordinario civil, por mandamiento expreso; y que actualmente la forma de preparar las pruebas es distinta y que se encuentra reglamentada en los artículos del 959 al 961, ahora el artículo 963 se refiere a cual será considerado el domicilio legal del inquilino, y que será siempre el inmueble materia de juicio, ello con el fin de asegurar que todas las diligencias que se le hubieren de practicar, efectivamente se le practiquen y se tenga la plena certeza de que se enteró de las resoluciones

notificadas.

"Art. 964.- Dentro de los ocho días siguientes a la conclusión del período de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia.

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

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

II. Las pruebas se desahogan 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 ochos días siguientes a la celebración de la audiencia".

"Art. 964 (REFORMADO).- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de éste Código, pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva".

COMENTARIO.- Se reforma por completo el artículo, puesto que de referirse a la audiencia de ley, con unas reglas que han dejado de practicarse atento a lo dispuesto por los artículos 960 y 961, este artículo se avoca a indicar como se tramitarán los incidentes, que no suspenderán el procedimiento y que se resolverán en la audiencia en forma conjunta con la sentencia definitiva.

"Art. 965.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán en los términos del artículo 88 de éste Código, pero la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental".

"Art. 965 (REFORMADO).- Para la tramitación de apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

I. Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. Si no se presentara apelación por la misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y

II. En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria".

COMENTARIO.- Se modifica el artículo por completo, pues de referirse a los incidentes, cuyo trámite y forma de resolverse quedó asentado en el actual artículo 964; se pasa a tratar cuestiones relativas a las apelaciones, en donde se ve un avance significativo en el trámite, pues aún y cuando existiera un número bastante elevado de apelaciones de las consideradas intermedias, no se les dará trámite sino hasta que se vaya a tramitar la apelación interpuesta en contra de la sentencia definitiva; ahora bien, para el caso de que no se interpusiera apelación en contra de la sentencia definitiva, las demás apelaciones intermedias no se

tramitarán por considerarse consentidos los autos y resoluciones apeladas.

Otro de los puntos que vienen a establecer un cambio significativo es el de decretar que en los juicios de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria, con lo que se evita una maniobra que podía permitirle al inquilino el permanecer por mayor tiempo en la vivienda que ocupa, ya que si no contestara la demanda y se pronuncia sentencia y él interpusiera la apelación extraordinaria, de admitirse esta, su trámite tardaría algunos meses que sumados al tiempo del trámite del juicio llevado en rebeldía, en total el tiempo que transcurriera sería superior al procedimiento normal o al término que se le concediera para desocupar en virtud de algún allanamiento a la demanda.

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

"Art. 966 (REFORMADO).- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones solo serán admitidas en el efecto devolutivo".

COMENTARIO.- Con esta reforma se favorece la agilidad procesal ya que ninguna apelación que se dictare en juicios de arrendamiento podrá suspender el procedimiento.

REFORMAS AL CODIGO CIVIL EN 1993:

"Art. 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de

una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

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

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

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas para habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria".

COMENTARIO.- Se reforma el segundo párrafo del artículo para incrementar la duración máxima de los contratos de arrendamiento de locales comerciales, de quince a veinte años.

"Art. 2406.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales".

"Art. 2406 (REFORMADO).- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador".

COMENTARIO.- Se reforma para eliminar de su contenido el monto que se fijaba para determinar cuales contratos de arrendamiento debían otorgarse por escrito.

Por tanto ahora se considera que todos deberán ser por escrito, siendo imputable al arrendador la circunstancia de que no se celebre de ésta

manera.

"Art. 2407.- Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública".

"Art. 2407 (DEROGADO)".

COMENTARIO.- Se deroga, por tanto no será necesario otorgar en escritura pública los contratos de arrendamiento de predios rústicos cuando la renta fuere superior a cinco mil pesos anuales.

"Art. 2412.- El arrendador está 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 destinada;

II...

III...

IV...

V..."

"Art. 2412 (REFORMADO).- El arrendador está 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 destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble;

II...

III...

IV...

V..."

COMENTARIO.- Se adiciona a éste artículo en su fracción I lo concerniente a que la finca arrendada debe reunir las condiciones de higiene y seguridad.

"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 derecho, 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".

"Art. 2447 (REFORMADO).- En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si esta al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J de éste Código".

COMENTARIO.- Se reforma éste artículo, desapareciendo del mismo el derecho que tenía el arrendatario de ser preferido en el nuevo arrendamiento del inmueble que ocupa, pues los requisitos de permanencia, de

estar al corriente en el pago de las rentas y de haber hecho mejoras sólo serán tomados en cuenta en caso de venta del inmueble.

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

"Art. 2448 (REFORMADO).- Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448- H son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta".

COMENTARIO.- Se reforma para precisar que no todas las disposiciones del capítulo serán de orden público e irrenunciables, sino que se hace el señalamiento expreso de cuales si lo serán, con lo que la tutela que ejercía el Estado sobre los arrendamientos de casa habitación y el proteccionismo que existía en favor de los inquilinos, desaparece.

"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 sufran por esa causa".

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

COMENTARIO.- Se adiciona a éste artículo lo relativo a que las viviendas sean seguras, además de habitables e higiénicas.

"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".

"Art. 2448-C (REFORMADO).- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en contrario".

COMENTARIO.- Se modifica substancialmente el contenido del artículo puesto que se determina que la duración de los contratos de arrendamiento de casa habitación aunque sigue siendo de un año forzoso para arrendador y arrendatario, al agregarse la frase salvo convenio en contrario, es evidente que se deja en plena libertad a los contratantes de fijar el término, siendo de sobra conocido que en estas circunstancias será el arrendador quien impondrá sus condiciones y determinará cual es la duración, que en muchos de los casos será inferior al año.

Por otra parte desaparece del artículo uno de los derechos que había tenido el inquilino, refiriéndonos a la prórroga hasta por dos años, misma que aún y cuando la solicitare el inquilino, el arrendador no tendrá la obligación de concederla.

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

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

"Art. 2448-d (REFORMADO).- Para los efectos de éste capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional".

COMENTARIO.- Se deroga el segundo párrafo del artículo, es decir que deja de tener vigencia lo relativo al incremento controlado en el precio de las rentas, para que en lo subsecuente la renta pueda ser fijada libremente de acuerdo a las condiciones reales del mercado; el problema que se presenta aquí es que después de varios años de estar controlados los precios, los arrendadores en algunos casos, creo, podrán abusar de la situación que se les presenta y elevar fuertemente los precios de las rentas.

"Art. 2448-I.- Para los efectos de éste 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-I (DEROGADO)".

COMENTARIO.- Se ve derogado este artículo, desapareciendo

por completo el derecho que tenía el inquilino para que si reunía ciertos requisitos se le prefiriera en el nuevo arrendamiento y en lo concerniente al derecho de preferencia en caso de compraventa, éste se regula en los artículos 2447 y 2448-J.

"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 quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos y condiciones de la oferta.

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

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

V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de éste 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 éste artículo será 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 ésta 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 éste artículo precluirá su derecho".

"Art. 2448-J (REFORMADO).- En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, él o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

I. En todos los casos el propietario deberá dar aviso por escrito 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 quince días para dar aviso por escrito al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en éste artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en ésta;

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar éste 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. La compra venta realizada en contravención de lo dispuesto en éste artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra venta respectiva.

En caso de que el arrendatario no cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de éste artículo, precluirá su derecho".

COMENTARIO.- Se reforma el artículo para eliminar primeramente el término derecho del tanto substituyéndolo por el de derecho de preferencia, explicando en el primer párrafo en que consiste.

La fracción I es modificada por cuanto se refiere a las características del aviso, es decir que de forma indubitable (a través de un juez, notario público o por escrito y en presencia de dos testigos) pasa a ser simplemente por escrito, dejando en consecuencia de ser tan complicado un simple aviso que se daba.

En la fracción II, de igual manera que en la anterior se habla de que la contestación que debe dar el inquilino debe ser por escrito, pero lo importante aquí es que en caso de aceptación de la oferta, el inquilino deberá

exhibir las cantidades que se hayan determinado; ésta disposición es verdaderamente positiva, porque en muchas ocasiones los inquilinos aceptaban la oferta, pero no exhibían las cantidades, alegando que lo harían ante el notario público una vez que se firmaran las escrituras, situación que tampoco se daba, propiciando únicamente pérdida de tiempo y de recursos.

La fracción III se reforma únicamente por lo que se refiere a que en caso de modificación de la oferta inicial, deberá notificarse por escrito, desapareciendo también el término en forma indubitable.

Desaparece la anterior fracción V por considerarse innecesaria. Finalmente, la anterior fracción VI que ahora se considera como V se modifica, porque de hablar respecto a que si la compra venta y su escrituración se hacían en contravención a lo dispuesto en éste artículo serían nulas; ahora se habla que una situación semejante lo que puede acarrear es que el inquilino pueda demandar daños y perjuicios, fijándose para ello un porcentaje mínimo que es el 50% de las rentas que haya pagado en los últimos doce meses.

"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 substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta".

"Art. 2448-K (REFORMADO).- Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido

el que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y, en caso de ser igual, el primero que exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario".

COMENTARIO.- Se modifica por completo puesto que ahora se habla de situaciones que pueden presentarse en caso de que dos o más arrendatarios de diversos departamentos de un mismo inmueble, se interesaren en la compra de la totalidad del mismo, se preferirá al de mayor antigüedad y en caso de ser igual, al primero que exhiba la cantidad.

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

"Art. 2448-L (DEROGADO)".

COMENTARIO.- Fue derogado éste artículo por considerarse innecesaria la transcripción de los artículos en el contrato de arrendamiento.

"Art. 2449.- El arrendador que no haga las obras que ordene el departamento de salubridad pública como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa".

"Art. 2449 (DEROGADO)".

COMENTARIO.- Fue derogado, pues lo que aquí se contemplaba más la adición respecto a que las localidades deben ser seguras quedó inserto en el artículo 2448-B.

"Art. 2450.- El propietario no puede rehusar como fiador a una

persona que reúna los requisitos exigidos por la ley para que sea fiador.

Si la renta no excede de veinticinco pesos mensuales es potestativo para el arrendatario dar fianza o substituir esa garantía con el depósito de un mes de renta".

"Art. 2450 (DEROGADO)".

COMENTARIO.- Se deroga el artículo, por tanto en los contratos de arrendamiento el arrendador tendrá la facultad de aceptar o no al fiador que se le proponga y desaparece asimismo la facultad del inquilino de decidir si otorgaba fianza o depositaba un mes de renta.

"Art. 2451.- No puede renunciarse anticipadamente el derecho de cobrar la indemnización que concede el artículo 2449".

"Art. 2451 (DEROGADO)".

COMENTARIO.- Al ser derogado el artículo 2449, éste numeral relacionado con aquel, también se deroga.

"Art. 2452.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos; por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos".

"Art. 2452 (DEROGADO)".

COMENTARIO.- Se deroga el artículo, por no operar conforme a la realidad, por las cantidades que se manejaban.

"Art. 2453.- El propietario de un predio rústico debe cultivarlo,

sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas".

"Art. 2453 (DEROGADO)"

COMENTARIO.- Se deroga, por tanto cesa la obligación del propietario de un predio rústico de darlo en arrendamiento en aparcería si no lo cultiva.

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

"Art. 2478 (REFORMADO).- Todos los arrendamientos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación si el predio es urbano, y con un año si es rústico".

COMENTARIO.- Se modifica el término para dar por terminado un contrato de arrendamiento celebrado por tiempo indeterminado, puesto que de dar un aviso con dos meses de anticipación se reduce a quince días cuando se trate de predios urbanos, con lo que es evidente que se pretende la agilización de los procedimientos.

"Art. 2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479".

"Art. 2484 (REFORMADO).- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479".

COMENTARIO.- Se elimina del artículo la frase sin necesidad de desahucio, en virtud de que el juicio especial de desahucio ha desaparecido del Código de Procedimientos Civiles.

"Art. 2485.- Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento de la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el contrato de arrendamiento.

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

"Art. 2485 (DEROGADO)".

COMENTARIO.- Se derogó este artículo, puesto que como se comentó al analizar el artículo 2448-C ha desaparecido el derecho que el inquilino tenía a la prórroga.

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

"Art. 2486 (DEROGADO)".

COMENTARIO.- Se derogó el artículo, por tanto si no hay oposición, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado de acuerdo con lo establecido por el artículo 2487.

"Art. 2487.- En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba".

"Art. 2487 (REFORMADO).- Si después de terminado el plazo por el que se celebre el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario".

COMENTARIO.- Se reforma, primeramente porque de regular cuestiones exclusivamente de predios urbanos, ahora regula arrendamientos en general, aclarándose que en caso de que no haya oposición por parte del arrendador una vez vencido el término del contrato, éste continuará por tiempo indeterminado, eliminándose la palabra indefinido que se prestaba a confusiones.

Por otra parte se precisa que podrá solicitarse la terminación en los términos establecidos por el artículo 2478 del Código Civil.

Finalmente se considera ahora que aquellas obligaciones contraídas por un tercero para el cumplimiento del contrato, cesan al cumplirse el plazo determinado del contrato, salvo que existiere convenio en contrario.

"Art. 2488.- Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento, y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario".

"Art. 2488 (DEROGADO)".

COMENTARIO.- Se deroga, porque el primero de los supuestos ha dejado de existir en el Código Civil y el segundo quedó incluido en el artículo 2487.

"Art. 2489.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por la falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454;

II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;

III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.

IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario y;

V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441".

"Art. 2489 (REFORMADO).- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;

II...

III...

IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputable al arrendatario; y

V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

COMENTARIO.- Se modifica la fracción I, para hacer ahora referencia a la fracción I del artículo 2425, toda vez que el 2452 fue derogado.

Se adiciona la fracción IV para considerar como causal de rescisión los daños graves al bien objeto del arrendamiento que sean imputables al arrendatario y se adiciona también la fracción V para considerar como causa de rescisión el que el inquilino varíe la forma del bien, sin consentimiento expreso del arrendador.

"Art. 2490.- En los casos del artículo 2445, el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando la pérdida del uso fuere total, y aún cuando fuere parcial, si la reparación durare más de dos meses".

"Art. 2490 (REFORMADO).- El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de éste ordenamiento;

II. Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y

III. Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario".

COMENTARIO.- Se reforma el artículo para indicar en el caso de la fracción I que si se infringe el artículo 2412 fracción II ha lugar a la rescisión del contrato.

En la fracción II se recalcan causas de rescisión ya señaladas en los artículos 2431, 2434 y 2435 y en la fracción III se agrega como causa de rescisión el que existieran defectos o vicios ocultos en la cosa arrendada.

"Art. 2491.- Si el arrendatario no hiciere uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento".

"Art. 2491 (DEROGADO)".

COMENTARIO.- Se deroga, puesto que es obvio que si no hace uso del derecho que tiene para rescindir el contrato, éste continuará vigente.

"Art. 2494.- En el caso del artículo anterior se observará lo que dispone el artículo 2486, si el predio fuere rústico, y si fuere urbano, lo que previene el artículo 2487".

"Art. 2494 (DEROGADO)".

COMENTARIO.- Se deroga, puesto que para exigir el propietario la desocupación de cualquier finca deberá estarse a lo que establece el artículo 2487.

CAPITULO V

LA PROBLEMATICA DEL ARRENDAMIENTO (DIVERSAS OPINIONES)

Desde hace algunos años a la fecha se ha venido presentando una crisis por lo que al arrendamiento de inmuebles para casa habitación se refiere, los inquilinos se quejan de que las rentas son altas, de que los inmuebles no reúnen condiciones de higiene y que en términos generales los arrendadores abusan de ellos y que las autoridades no hacen nada al respecto.

Los arrendadores indignados sostienen que no es posible dedicarse a esa actividad en donde se les obliga a otorgar prórroga a sus inquilinos, a no poder incrementar la renta sino sólo el porcentaje permitido por la ley, a conservar el inmueble en condiciones habitables cuando los ingresos que obtienen no son suficientes, a tener que enfrentar procedimientos largos y costosos para poder llegar a obtener la desocupación de un inmueble de su propiedad y cuando el Estado obra de manera tan proteccionista para el inquilino.

Por su parte, las autoridades sostienen que se pretende el mayor equilibrio entre las partes y que al ser el arrendamiento de orden público e interés social, todas sus disposiciones deben ser acatadas.

Después de haber analizado las reformas habidas durante los últimos años, nos hemos formado un concepto de la realidad actual, pero no queriendo concluir sin antes conocer de cerca cual es la opinión real y auténtica

de aquellas personas que directamente se encuentran involucradas en la problemática, fue que se pensó en que en este capítulo aparecieran esas opiniones y no estar haciendo solamente consideraciones subjetivas.

Con algunas dificultades que se presentaron en este trabajo, porque hubo de abordarse diversos sistemas para poder obtener la información debido a que en algunos casos se nos indicó que no podían emitir opiniones formales al respecto, me vi en la necesidad en algunos casos y valiéndome de charlas informales que tuvieron que sucederse en varias ocasiones ir obteniendo poco a poco este pequeño, pero valiosísimo material, por parte de arrendadores, arrendatarios y funcionarios judiciales, mismos que procedo a exponer, con la aclaración de que se han omitido los nombres de los entrevistados por razones obvias y sobre todo las de los funcionarios judiciales por la naturaleza e importancia de sus funciones.

A). ARRENDADORES

En el Distrito Federal existe una Asociación de Propietarios de Inmuebles denominada CAMARA DE PROPIETARIOS DE INMUEBLES DEL DISTRITO FEDERAL, A.C., fundada el 4 de enero de 1923, que dentro de sus principales actividades se encuentra la de arrendar inmuebles, al respecto se recabaron de esta institución las siguientes opiniones, frente a preguntas directas que se le formularon:

1.- ¿Qué opina usted del actual procedimiento para dar por terminados los contratos de arrendamiento de casa habitación?

Las modificaciones que se han venido presentando al procedimiento, han permitido que poco a poco los juicios vayan siendo más rápidos, tan es así que con la legislación actual que únicamente se puede aplicar a los contratos de localidad vacía que se rentaron a partir del 20 de octubre de 1993, es todo más ágil y los arrendadores pueden tener mejores resultados en contra de todos aquellos inquilinos morosos, ya que en la actualidad dejan de pagar la renta aproximadamente un 25% de los arrendatarios de la Ciudad de México.

2.- ¿Qué opina de las diversas disposiciones en materia de arrendamiento de inmuebles que existen en el Código Civil vigente?

Refiriéndose a las prórrogas y al incremento controlado de la renta afectaron gravemente al arrendador, pero con las disposiciones que operan para los nuevos arrendamientos son muy buenas porque se podrán fijar rentas de acuerdo a la realidad, es decir a aquellas que sean usuales en el mercado.

3.- ¿En términos generales, cree que las ventajas procedimentales sean superiores a las desventajas que significan para el arrendador las disposiciones contenidas en el Código Civil?

Las ventajas de la legislación actual van a ser superiores a las desventajas que significan para el arrendador las disposiciones contenidas en el Código Civil porque casi el 95% de los arrendamientos en México son anteriores al 20 de Octubre de 1993, por lo que los procedimientos judiciales en contra de

los inquilinos deben ser con la legislación anterior.

4.- ¿Qué le parece a usted la disposición relativa a la prórroga de contrato por dos años con un aumento de renta del 85% del incremento porcentual del salario mínimo en el último año?

La prórroga de contratos por dos años con un aumento de renta del 85% relacionado con el incremento al Salario en el año anterior a la fecha de contrato, decretado el 7 de Febrero de 1985 en su momento tuvo sus beneficios porque los salarios se incrementaban anualmente en forma más significativa que ahora, en la actualidad ese 85% se ha minimizado pero los propietarios lo prefieren a tener vacías sus localidades

5.- ¿Es para usted un buen negocio seguir rentando inmuebles para casa habitación?

Hace muchos años que el rentar inmuebles para habitación ha dejado de ser buen negocio, son más las desventajas que los beneficios que se puedan obtener.

6.- ¿Qué alternativas podrían tomarse en su concepto para que sin modificar el término de la prórroga, ni el aumento en la renta a usted le conviniera seguir rentando?

Las alternativas para beneficiar a ambas partes ya se las hemos presentado en muchas ocasiones a diferentes autoridades, sin que hasta el día de hoy les haya interesado en lo más mínimo, una de ellas es la reducción real y efectiva en el impuesto predial, en impuesto sobre la renta en este tipo de ingresos,

también una exención del impuesto predial para todos aquellos arrendadores que decidieran no rebasar cierto límite de renta convenido entre autoridades, arrendadores y arrendatarios.

7.- ¿Desde su particular punto de vista, cree que los demás arrendadores estén de acuerdo con lo que usted manifiesta o no y por qué?

Sobre esta pregunta le manifiesto que es un punto de vista muy personal unificado en los que dirigimos esta institución, la cual es diferente a todas las inmobiliarias y administradoras de la Ciudad de México ya que la mayoría piensa que las rentas deben de incrementarse en forma libre, no importándoles las cuotas excesivas que se pagan de impuestos, sin aceptar que se puede beneficiar a las dos partes con menos impuestos.

8.- ¿Cuál es el comportamiento en general por parte de los inquilinos al saber que la ley les conceda ciertas prerrogativas de las que ya hemos hablado (prórroga, incremento de renta controlado)?

En su inicio cuando la ley les dió la oportunidad de prorrogar los contratos dos años más, con el 85% de incremento en la renta sobre los salarios mínimos, una buena parte de los arrendatarios recurría a los tribunales para inconformarse o a la Procuraduría Federal del Consumidor, actualmente las relaciones entre arrendador y arrendatario son mucho mejores, por lo que han disminuido en forma considerable los juicios en los Juzgados de Arrendamiento, y casi se han nulificado las quejas ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

Los juzgados de arrendamiento disminuyeron un 25%, en cambio la disminución de quejas ante la Procuraduría Federal del Consumidor ocasionó que la actual legislación ya no la contemplara. Actualmente las partes prefieren llegar a un buen arreglo, con lo cual evitan conflictos personales y gastos innecesarios.

9.- ¿Qué opina respecto a que el estado asumiera el papel de arrendador y construyera casas y departamentos para dar en arrendamiento?

Todos sabemos que el estado no es buen administrador y que a la fecha no ha dado resultados ni medianamente ninguno de los organismos dedicados a la construcción de casas y viviendas, creemos que será un fracaso si el gobierno se dedica a construir algunas viviendas para rentas; los únicos que pueden lograr darle solución a este problema son los particulares, pero siempre y cuando existan los suficientes alicientes y la agilización en los trámites, ya que con los actuales, los inversionistas prefieren otras áreas en vez de construir para arrendamiento.

10.- ¿Cuáles son las principales cargas o gastos que debe cubrir un arrendador?

Las principales cargas para los arrendadores son las siguientes: Impuesto Predial, Consumo de Agua, Impuesto Sobre la Renta, Impuesto al Valor Agregado, 2% al activo (si tiene locales comerciales), gastos de mantenimiento y gastos judiciales en algunos casos.

11.- ¿Qué opina de las últimas reformas al Código Civil y al de Procedimientos Civiles en el año de 1993?

En relación con las últimas reformas al Código Civil y al de Procedimientos del año de 1993, creemos que muy pronto empezará a dar frutos en beneficio de las dos partes ya que en la actualidad los arrendadores únicamente demandan a todo aquel que deja de pagar puntualmente la renta.

A continuación se anotan algunos comentarios hechos al margen por la Cámara de Propietarios de Inmuebles del Distrito Federal, A.C.

El problema del arrendamiento en México por la falta de habitación se remonta a principios de siglo, algunos políticos tratando de solucionar esto en algunas épocas, otorgaron suficientes alicientes y reducciones substanciales en los impuestos, derechos de agua, etc, lo cual llevó a la construcción masiva de inmuebles como en el caso del Presidente Ruíz Cortinez, en los años cincuentas otorgó una exención del impuesto predial hasta por quince años a todos aquellos arrendadores que construyeran y mantuvieran rentas bajas para el momentáneo beneficio con ese sistema a ambas partes, desafortunadamente llegó al poder el Lic. Luis Echeverría Alvarez, quien terminó con todo esto y gravó en forma exagerada todos los impuestos relacionados con el arrendamiento, creando un desaliento en los inversionistas que se alejaron totalmente de la construcción para renta, hasta la fecha. A partir de que terminó el sexenio del Presidente Echeverría, se incrementó mucho la construcción en condominio teniendo un auge importante a fines de los setentas y principios de los ochentas,

pero en cuestión de inmuebles de vivienda en renta de 1976 hasta ésta fecha ha habido según reportes de Tesorería menos de diez licencias.

La falta de vivienda en la Ciudad de México es demasiada pero la población prefiere apiñarse y vivir dos o tres familias en un mismo departamento, porque no pueden pagar una renta aún siendo baja, por eso el descontrol de que existe en la actualidad mucha oferta y poca demanda.

B). ASOCIACION DE INQUILINOS:

Derivado de la problemática sobre arrendamiento se han venido integrando en el Distrito Federal diversas agrupaciones de inquilinos, cuya principal inquietud es procurar crear ciertos medios de defensa inquilinaria y tal vez la que mayor auge ha tenido es la Asamblea de Barrios de la Ciudad de México, de quien se recabaron las siguientes opiniones frente a preguntas que se le formularon:

1.- ¿Qué opina de los derechos del inquilino que consagró el Código Civil, refiriéndose a la prórroga hasta por dos años y al incremento controlado del precio de la renta?

Primeramente debemos dejar claro que la prórroga de los contratos y el incremento controlado del precio de la renta son derechos relativos o condicionados, porque es evidente por lo que se refiere a la prórroga que para poder solicitarla es necesario mostrar el contrato y demostrar que se encuentra al corriente en el pago de las rentas.

El problema que se presenta es que por lo general los arrendadores no otorgan contratos de arrendamiento por escrito y cuando se trata de hacer valer el derecho a la prórroga los inquilinos se encuentran con que al no tener el documento, no lo pueden ejercitar.

Otra situación muy frecuente que se presenta es que los arrendadores no entregan los recibos de renta correspondientes a las pensiones rentísticas que reciben, o si lo hacen, es común que al menos los dos últimos o el último no lo entregan, con lo que el inquilino al tratar de exigir la prórroga no tiene los elementos como para lograrla.

Estas situaciones se presentan ya que por lo general los inquilinos desconocen los requisitos necesarios para poder solicitar la prórroga y sólo hasta que se ven afectados por una situación de hecho se enteran de la importancia de los requisitos contenidos en la ley.

Por otra parte y por lo que se refiere al incremento controlado de las rentas, este también es un derecho relativo, ya que anteriormente se hablaba de que sólo podría haber algún incremento en la renta, pero sólo hasta un 10% de la misma, pero siempre y cuando se acreditara que los alquileres de la zona se hubieren incrementado en esa proporción.

Otro aspecto respecto de la prórroga es que la misma debe solicitarse antes de que fenezca el término del contrato, puesto que al haber jurisprudencia de que no puede prorrogarse lo que no existe, cuando el inquilino quiere solicitarla ya se le venció el término para ello.

2.- ¿Cree usted que esas medidas sean suficientes para garantizarle una permanencia más prolongada en la vivienda que ocupa como inquilino?

No, esas medidas no son suficientes, la única forma de lograr una estancia más prolongada en las viviendas sería que desaparecieran los Juicios de Terminación de Contrato.

3.- ¿Como Asociación de inquilinos qué opinan del actual procedimiento para dar por terminados los contratos de arrendamiento de casa habitación?

Cualquier procedimiento que permita una defensa es bueno y con el actual procedimiento aún pueden utilizarse algunos recursos; pero el principal problema no es el procedimiento, sino la falta de vivienda; concluyendo, el procedimiento actual es desfavorable, ya que aunque se pueden utilizar algunos recursos como se ha dicho, no son los suficientes para permitir una estancia prolongada en el inmueble.

4.- ¿En términos generales y sin adentrarnos demasiado en cuestiones procedimentales, que procedimiento reporta mayores ventajas al inquilino, el actual o el vigente hasta el año de 1985?

El anterior a 1985.

5.- ¿Creen ustedes que pueda existir un punto de equilibrio entre las ventajas que les concede el Código Civil y las desventajas que reporta el procedimiento?

No hay punto de equilibrio, son únicamente desventajas para el inquilino.

6.- ¿Qué opinan respecto a que el Estado asumiera el papel de arrendador y construyera casas y departamentos para dar en arrendamiento?

El Estado debe ser el arrendador, porque tiene la obligación de dotar de viviendas a los ciudadanos y si hasta la fecha no lo ha hecho, no ha cumplido debidamente con su función.

7.- ¿Cuáles son los principales problemas con que se encuentra el inquilino en una relación de arrendamiento aún y cuando se respeten el incremento de renta de acuerdo a la ley y la prórroga por dos años?

Incertidumbre derivada de que el arrendador, en cualquier momento demande la terminación del contrato y seamos lanzados.

También el eterno problema que hemos sufrido la gran mayoría de inquilinos de la Ciudad de México, y que es el que las viviendas no reúnen las condiciones mínimas de higiene y salubridad, afectándose la salud y seguridad de sus moradores.

8.- ¿Qué opina de las últimas reformas al Código de Procedimientos Civiles en el año de 1993?

Nefastas.

A continuación transcribo los puntos por los que propugna la Asamblea de Barrios, mismos que se determinaron en el Congreso Inquilinario de 17 y 18 de Septiembre de 1993.

CONGRESO INQUILINARIO**17 Y 18 DE SEPTIEMBRE DE 1993.****(ASAMBLEA DE BARRIOS DE LA CIUDAD DE MEXICO)**

Los derechos fundamentales de los inquilinos de la Ciudad, y por los cuales el Movimiento Urbano Popular estar luchando hasta que sean reconocidos en una Ley Inquilinaria, son:

1. El derecho a la vivienda como un derecho humano social (Pacto Internacional de Derechos Sociales y Culturales).

2. Todos los Mexicanos tienen derecho a una vivienda digna (Artículo 4' de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos).

3. El Arrendamiento de Casa-Habitación sea de orden público e interés social.

4. El contrato de arrendamiento sea siempre por escrito.

5. La duración mínima del contrato sea de un año.

6. Respeto al arraigo en su colonia o barrio.

7. Que el contrato contenga los datos básicos del arrendamiento y de los contratantes.

8. Registrar ante autoridad reguladora el contrato.

9. La renta está sujeta a un tope según el salario de sus moradores.

10. Recibir la vivienda en condiciones de higiene y seguridad.

11. Se dé regular mantenimiento a la vivienda en renta.

12. Prorrogar su contrato sucesivamente cuando está al corriente con sus obligaciones.

13. Se le prefiera respecto de otro interesado, cuando esté al corriente con sus obligaciones, en caso de que el propietario quiera vender la finca.

14. Tener fácil acceso a crédito para adquirir en propiedad su vivienda.

15. Sólo podrá ser demandado si contraviene sus obligaciones contractuales, nunca por la sola voluntad del dueño.

16. La existencia de una instancia reguladora de las relaciones contractuales.

17. No sufrir el desalojo violento (uso de la fuerza pública, irregularidades procesales...), puesto que es una violación del derecho humano a la vivienda.

C). PODER JUDICIAL:

Para obtener un consenso general de las partes involucradas en la problemática, se acudió ante funcionarios judiciales para obtener sus puntos de vista, he de comentar que la gran mayoría de los funcionarios entrevistados me explicaron que era preferible que no se anotaran sus nombres, razón por la que ante ese compromiso adquirido, he decidido respetarlo, omitiendo sus nombres, aclarado lo anterior procedo a exponer las opiniones recabadas:

**OPINIONES OBTENIDAS DE UN MAGISTRADO DEL
TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO
FEDERAL**

1.- ¿En razón de la función jurisdiccional, qué opina del actual procedimiento para dar por terminados los contratos de arrendamiento de casa habitación, tomando como punto de referencia el procedimiento que se observaba hasta el año de 1985?

Indudablemente que los procedimientos han sido más ágiles, cumpliéndose con el principio de que la justicia debe ser rápida y expedita, situación que se ha visto reflejada en el número de asuntos que se han venido resolviendo.

2.- ¿En razón de la función social de las instituciones qué opina usted de ese procedimiento?

Ha permitido un mayor equilibrio procesal entre las partes contendientes, al evitarse la interposición de recursos notoriamente improcedentes y garantizar asimismo una defensa real y efectiva por parte de los inquilinos.

3.- ¿Desde el puesto que usted ocupa como funcionario encargado de impartir justicia, podría indicarnos cual ha sido su percepción respecto de si se han incrementado o disminuido los juicios de arrendamiento de casa habitación en los últimos años?

Creo en términos generales que estos han disminuido en razón de que se presentó un fenómeno después de los sismos de 1985 en donde muchos

de los inmuebles que estaban en arrendamiento fueron vendidos a sus ocupantes, quienes ahora ya son propietarios de los mismos.

4.- ¿Por que razón cree que se haya reducido el número de los juzgados del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal?

Por la reducción en el número de asuntos de arrendamiento y porque los juicios se resuelven en menor tiempo.

5.- ¿Cree usted que el número de contratos de arrendamiento de casa habitación se haya mantenido, se haya incrementado o haya disminuido y en este último caso cual cree que sea la solución para que no sigan disminuyendo?

Han disminuido y las probables soluciones que pueden darse parten primeramente del orden económico, es decir que deben tomarse medidas que aumenten el interés por invertir en casas cuyo destino sea para dar en arrendamiento, ya que este aspecto se ha descuidado.

6.- ¿Cree usted que existan ventajas o desventajas tanto en el Código Civil como en el de Procedimientos Civiles para alguna de las partes, o para ambas y de darse de esta manera cree que pueda haber un punto de equilibrio entre ventajas y desventajas?

No existen ventajas ni desventajas, considero que tanto sustantivamente como procesalmente existe equilibrio en las relaciones entre las partes.

7.- ¿Cuál cree que sería la o las soluciones para acabar con la problemática actual respecto a la falta de casas habitación para ser otorgadas en

arrendamiento?

Fomentar la construcción de casas y departamentos para dar en arrendamiento, con programas económicos que motiven la inversión en esos rubros.

8.- ¿Desde su punto de vista se ha enfrentado algún problema o se ha presentado alguna dificultad en el procedimiento o en la ejecución de las resoluciones de juicios de controversia del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación?

Ninguno.

OPINIONES DE UN JUEZ DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

1.- ¿En razón de la función jurisdiccional, que opina del actual procedimiento para dar por terminados los contratos de arrendamiento de casa habitación, tomando como punto de referencia el procedimiento que se observaba hasta el año de 1985?

En el proceso actual, el procedimiento se ha simplificado de tal modo que con las reformas se ha hecho más sencillo para el arrendador dar por terminado el contrato de arrendamiento con el consabido perjuicio del inquilino.

2.- ¿En razón de la función social de las instituciones que opina usted de ese procedimiento?

Que se trató de proteger tanto al propietario de los inmuebles arrendados, que se desprotegió a los inquilinos.

3.- ¿Desde el puesto que usted ocupa como funcionario encargado de impartir justicia, podría indicarnos cual ha sido su percepción respecto de si se han incrementado o disminuido los juicios de arrendamiento de casa habitación en los últimos años?

Se han disminuido los juicios en razón de que actualmente nadie quiere rentar, sino que tratan de vender los inmuebles.

4.- ¿Por qué razón cree que se haya reducido el número de los juzgados del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal?

Porque como ya son pocas las viviendas en renta, por lógica disminuyen las controversias en materia de arrendamiento.

5.- ¿Cree usted que el número de contratos de arrendamiento de casa habitación se haya mantenido, se haya incrementado o haya disminuido y en este último caso cual cree que sea la solución para que no sigan disminuyendo?

Ha disminuido y para que no siga sucediendo esto, lo que debería hacerse es fomentar la vivienda para renta.

6.- ¿Cree usted que existan ventajas o desventajas tanto en el Código Civil como en el de Procedimientos Civiles para alguna de las partes, o para ambas y de darse de esta manera cree que pueda haber un punto de equilibrio entre ventajas y desventajas?

Actualmente hay más desventajas para el inquilino que para el propietario del inmueble, tomando en consideración las reformas de 1993, y para encontrar equilibrio para ambas partes, tendrfa que hacerse un estudio a fondo

sobre la problemática en todos sus aspectos.

7.- ¿Cuál cree que sería la o las soluciones para acabar con la problemática actual respecto a la falta de casas habitación para ser otorgadas en arrendamiento?

Serían varias, entre las cuales se encuentra el aspecto fiscal por lo que respecta al dueño del inmueble, incluyendo pago de servicios por parte del inquilino ya que todo esto contribuye en buena parte a que a veces resulte incosteable arrendar un inmueble.

8.- ¿Desde su punto de vista se ha enfrentado algún problema o se ha presentado alguna dificultad en el procedimiento o en la ejecución de las resoluciones de juicios de controversia del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación?

No, salvo los problemas normales de cada juicio, pero nada en particular.

OPINIONES DE UN SECRETARIO DE ACUERDOS DE UN JUZGADO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO:

1.- ¿En razón de la función jurisdiccional, que opina del actual procedimiento para dar por terminados los contratos de arrendamiento de casa habitación, tomando como punto de referencia el procedimiento que se observaba hasta el año de 1985?

Depende del punto de vista del interesado pero como autoridades es más expedita la justicia.

2.- ¿En razón de la función social de las instituciones qué opina usted de ese procedimiento?

Que es más expedita la justicia y se eliminan chicanas, entorpecimiento mal intencionado y exceso de trabajo en las instituciones.

3.- ¿Desde el puesto que usted ocupa como funcionario encargado de impartir justicia, podría indicarnos cual ha sido su percepción respecto de si se han incrementado o disminuido los juicios de arrendamiento de casa habitación en los últimos años?

Ha habido un incremento normal.

4.- ¿Por que razón cree que se haya reducido el número de los juzgados del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal?

Porque hay más demandas en juicios en materia civil.

5.- ¿Cree usted que el número de contratos de arrendamiento de casa habitación se haya mantenido, se haya incrementado o haya disminuido y en este último caso cual cree que sea la solución para que no sigan disminuyendo?

No sabemos a ciencia cierta si se ha mantenido, incrementado o disminuido, porque eso depende de la oferta y demanda entre el arrendador y el arrendatario.

6.- ¿Cree usted que existan ventajas o desventajas tanto en el Código Civil como en el de Procedimientos Civiles para alguna de las partes, o

para ambas y de darse de esta manera cree que pueda haber un punto de equilibrio entre ventajas y desventajas?

Se considera que hay más desventajas para el arrendador, porque casi siempre es el que impulsa el procedimiento.

7.- ¿Cuál cree que sería la o las soluciones para acabar con la problemática actual respecto a la falta de casas habitación para ser otorgadas en arrendamiento?

La cuestión económica, que haya honradez entre las partes que celebran el contrato y que se cumpla con la impartición de la justicia y las órdenes de la autoridad judicial.

8.- ¿Desde el punto de vista se ha enfrentado algún problema o se ha presentado alguna dificultad en el procedimiento o en la ejecución de las resoluciones de juicios de controversia del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación?

Sí (no precisa cuales).

OPINIONES DE UN SECRETARIO DE ACUERDOS DE UN JUZGADO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO (DISTINTO AL ANTERIOR)

1.- ¿En razón de la función jurisdiccional, que opina del actual procedimiento para dar por terminados los contratos de arrendamiento de casa habitación, tomando como punto de referencia el procedimiento que se observaba hasta el año de 1985?

Es más ágil el procedimiento.

2.- ¿En razón de la función social de las instituciones qué opina usted de ese procedimiento?

Al ser más ágil el procedimiento se propicia que los inmuebles circulen más rápido en el mercado inquilinario.

3.- ¿Desde el puesto que usted ocupa como funcionario encargado de impartir justicia, podría indicarnos cual ha sido su percepción respecto de si se han incrementado o disminuido los juicios de arrendamiento de casa habitación en los últimos años?

A partir de hace dos años se ha notado la disminución de los juicios de arrendamiento.

4.- ¿Por que razón cree que se haya reducido el número de los juzgados del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal?

La disminución de los juzgados del arrendamiento inmobiliario se ha debido a que han disminuido los juicios en materia de arrendamiento.

5.- ¿Cree usted que el número de contratos de arrendamiento de casa habitación se haya mantenido, se haya incrementado o haya disminuido y en este último caso cual cree que sea la solución para que no sigan disminuyendo?

La celebración de contratos de arrendamiento se ha visto disminuida en virtud del alto precio de las rentas y esto da motivo a que muchas familias se hayan ido a vivir con otros familiares.

6.- ¿Cree usted que existan ventajas o desventajas tanto en el Código Civil como en el de Procedimientos Civiles para alguna de las partes, o para ambas y de darse de esta manera cree que pueda haber un punto de equilibrio entre ventajas y desventajas?.

El arrendador es quien tiene mayores desventajas, en virtud de ello es que las reformas de 1993 persiguen que exista una igualdad entre las partes.

7.- ¿Cuál cree que sería la o las soluciones para acabar con la problemática actual respecto a la falta de casas habitación para ser otorgadas en arrendamiento?

La solución a la falta de inmuebles en materia de arrendamiento es de que exista una seguridad jurídica para los arrendadores, para que de esta forma en el mercado inquilinario se incremente la oferta de inmuebles destinados al arrendamiento y así exista una competencia en el precio.

8.- ¿Desde su punto de vista se ha enfrentado algún problema o se ha presentado alguna dificultad en el procedimiento o en la ejecución de las resoluciones de juicios de controversia del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación?.

La dificultad para la ejecución de las resoluciones dictadas en materia de arrendamiento se ha debido a cuestiones políticas, pues se le ha dado mucha importancia a supuestas asociaciones inquilinarias como es la Asamblea de Barrios, así como también la falta de créditos para la compra de casas habitación.

OPINIONES DE UN CONCILIADOR DE UN JUZGADO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

1.- **¿En razón de la función jurisdiccional, qué opina del actual procedimiento para dar por terminados los contratos de arrendamiento de casa habitación, tomando como punto de referencia el procedimiento que se observaba hasta el año de 1985?**

Que es más rápido y expedito el procedimiento.

2.- **¿En razón de la función social de las instituciones qué opina usted de ese procedimiento?**

Da grandes beneficios a la sociedad, ya que está en circulación el arrendamiento de bienes inmuebles.

3.- **¿Desde el puesto que usted ocupa como funcionario encargado de impartir justicia, podría indicarnos cual ha sido su percepción respecto de si se han incrementado o disminuido los juicios de arrendamiento de casa habitación en los últimos años?**

Han disminuido.

4.- **¿Por qué razón cree que se haya reducido el número de los juzgados del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal?.**

Por la misma razón de que el procedimiento sigue siendo largo y costoso, de tal manera que los arrendadores ya no dan en arrendamiento sus inmuebles.

5.- ¿Cree usted que el número de contratos de arrendamiento de casa habitación se haya mantenido, se haya incrementado o haya disminuido y en este último caso cual cree que sea la solución para que no sigan disminuyendo?

Han disminuido y la solución es que se estructure un procedimiento corto, con gastos mínimos para el arrendador.

6.- ¿Cree usted que existan ventajas o desventajas tanto en el Código Civil como en el de Procedimientos Civiles para alguna de las partes, o para ambas y de darse de esta manera cree que pueda haber un punto de equilibrio entre ventajas y desventajas?.

No existe ningún punto de equilibrio, creo que quien tiene más desventajas es el arrendador.

7.- ¿Cuál cree que sería la o las soluciones para acabar con la problemática actual respecto a la falta de casas habitación para ser otorgadas en arrendamiento?

Actos judiciales con suficiente poder coactivo, para que de esta manera puedan ejecutarse las sentencias.

8.- ¿Desde su punto de vista se ha enfrentado algún problema o se ha presentado alguna dificultad en el procedimiento o en la ejecución de las resoluciones de juicios de controversia del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación?

Si se han enfrentado bastantes dificultades y muy delicadas, por la falta de poder suficiente para hacer cumplir las ejecuciones de las Sentencias.

OPINIONES DE UN CONCILIADOR DE UN JUZGADO DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO (DISTINTO AL ANTERIOR)

1.- ¿En razón de la función jurisdiccional, qué opina del actual procedimiento para dar por terminados los contratos de arrendamiento de casa habitación, tomando como punto de referencia el procedimiento que se observaba hasta el año de 1985?

Reza el adagio que todo exceso es malo, y es el caso que este proverbio tiene exacta aplicación en el apartado en análisis; ello en razón de que el arrendatario en sentido genérico, fueron producto del exceso de proteccionismo que la ley concedía al inquilino cuando este se encontraba en la hipótesis de demandado, al hacer uso del derecho de oponer excepciones y defensas con el evidente propósito de entorpecer con tácticas dilatorias el procedimiento y en reiteradas ocasiones oponiendo excepciones periciales ineptas desmotivan la inversión de capitales para la creación de nuevas localidades. Desde el punto de vista real el nuevo procedimiento es más acorde con el artículo 17 Constitucional, puesto que sin lugar a dudas es mucho más ágil.

2.- ¿En razón de la función social de las instituciones que opina usted de ese procedimiento?

Siendo el procedimiento más celérico se busca establecer un marco normativo más propicio para la construcción de viviendas en alquiler para que a corto y mediano plazo se incremente sustantivamente la oferta de la misma que dar solución a la problemática habitacional en esta Ciudad de México.

3.- ¿Desde el puesto que usted ocupa como funcionario encargado de impartir justicia, podría indicarnos cual ha sido su percepción respecto de si se han incrementado o disminuido los juicios de arrendamiento de casa habitación en los últimos años?

Se ha sentido notablemente una disminución en relación al porcentaje que tradicionalmente se venía registrando hasta antes de las reformas referidas y al mismo tiempo ha aumentado el número de juicios para locales comerciales.

4.- ¿Por qué razón cree que se haya reducido el número de los juzgados del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal?

Es correcto y legal arribar a la conclusión de que el número de juzgados de arrendamiento se redujo en razón directa de que se encontraba desmotivada la oferta en materia de arrendamiento con las múltiples chicanerías que a manera de defensas y excepciones venían haciendo valer de su parte los demandados con el único afán de entorpecer innecesariamente la secuela procesal.

5.- ¿Cree usted que el número de contratos de arrendamiento de casa habitación se haya mantenido, se haya incrementado o haya disminuido y en este último caso cual cree que sea la solución para que no sigan disminuyendo?

Han disminuido, pero en la medida en que los arrendadores no vean afectada su inversión, podrá volver a sus causas normales.

6.- ¿Cree usted que existan ventajas o desventajas tanto en el Código Civil como en el de Procedimientos Civiles para alguna de las partes, o

para ambas y de darse de esta manera cree que pueda haber un punto de equilibrio entre ventajas y desventajas?

Son superiores las ventajas que tiene el inquilino, por la gran cantidad de recursos que sigue utilizando y por tener a su favor las disposiciones substantivas en materia de arrendamiento.

7.- ¿Cuál cree que sería la o las soluciones para acabar con la problemática actual respecto a la falta de casas habitación para ser otorgadas en arrendamiento?

La aplicación de las reformas de 1993, traerán consigo indudablemente que aumente la demanda de habitaciones en arrendamiento y aunque dichas reformas hayan sido criticadas por violatorias de derechos inquilinarios, no lo es tanto como el calificativo de tercer mundistas, refiriéndose a las normas jurídicas que México afronta en el último decenio del siglo en curso.

8.- ¿Desde su punto de vista se ha enfrentado algún problema o se ha presentado alguna dificultad en el procedimiento o en la ejecución de las resoluciones de juicios de controversia del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación?

En estricto rigor, no existe razón ni motivo para que afloren dificultades considerando que el juzgador no legisla y sus funciones como tal se limitan exclusivamente a interpretar y aplicar la ley en sus términos y basta con que cumpla con los principios básicos de legalidad para que sus determinaciones no sean modificadas y en su caso confirmadas en segunda instancia.

**OPINIONES DE UN EJECUTOR ADSCRITO A LA OFICINA CENTRAL
DE NOTIFICADORES Y EJECUTORES DEL TRIBUNAL SUPERIOR
DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL**

1.- ¿En razón de la función jurisdiccional, qué opina del actual procedimiento para dar por terminados los contratos de arrendamiento de casa habitación, tomando como punto de referencia el procedimiento que se observaba hasta el año de 1985?

Antes de emitir una respuesta, es necesario hacer una reflexión en el siguiente sentido: La queja generalizada que existía por parte de los arrendadores antes de 1985, ya que había juicios que duraban 10 años o más y la burla que existía de los arrendatarios hacía la ley y los propietarios de inmuebles que inocentemente rentaban su propiedad para casi no recuperarla jamás; ya que la legislación era proteccionista, porque contenía disposiciones que se utilizaban durante el procedimiento que lo dilataban tanto hasta lograr la desesperación del arrendador; ya que un juicio largo provocaba que después de dos años o más, la renta era una minucia; es por ello que el actual procedimiento para dar por terminados los contratos de arrendamiento trae consigo la imagen de un estado de derecho, donde el propietario de un inmueble pueda disponer de manera legal de su patrimonio con las ventajas inherentes a su calidad.

2.- ¿En razón de la función social de las instituciones qué opina usted de ese procedimiento?

La función social de las instituciones, con un nuevo procedimiento en materia de arrendamiento, produce un equilibrio social en cuanto a los derechos y las obligaciones entre el arrendador y el arrendatario para reclamar ambos sus derechos de manera expedita.

3.- ¿Desde el puesto que usted ocupa como funcionario encargado de impartir justicia, podría indicarnos cual ha sido su percepción respecto de si se han incrementado o disminuido los juicios de arrendamiento de casa habitación en los últimos años?

Desde luego que ha disminuido el número de juicios de arrendamiento.

4.- ¿Por que razón cree que se haya reducido el número de los juzgados del arrendamiento inmobiliario en el Distrito Federal?

La razón es obvia, es debido a la disminución de juicios de arrendamiento.

5.- ¿Cree usted que el número de contratos de arrendamiento de casa habitación se haya mantenido, se haya incrementado o haya disminuido y en este último caso cual cree que sea la solución para que no sigan disminuyendo?

Creo yo que ha disminuido y la razón puede ser que la mayoría de los arrendadores vendió sus bienes inmuebles al no encontrar una respuesta de las autoridades en el procedimiento anterior a 1985 y ahora puede darse el caso de

que lleguen a aumentar, pero siempre y cuando los arrendadores recuperen la confianza en nuestras leyes.

6.- ¿Cree usted que existan ventajas o desventajas tanto en el Código Civil como en el de Procedimientos Civiles para alguna de las partes, o para ambas y de darse de esta manera cree que pueda haber un punto de equilibrio entre ventajas y desventajas?

Como ya lo dije con antelación en la segunda respuesta, creo que ahora existe un equilibrio para reclamar derechos entre las partes.

7.- ¿Cuál cree que sería la o las soluciones para acabar con la problemática actual respecto a la falta de casas habitación para ser otorgadas en arrendamiento?

La solución parece sencilla, pero tocando el fondo al parecer nadie invierte en construir viviendas para darlas en arrendamiento, para no verse envuelto en un cúmulo de juicios interminables; y sobre todo por la cantidad de asociaciones de inquilinos que impiden la ejecución de los juicios de arrendamiento en determinadas zonas y que siguen proliferando en otras más, pareciendo que en corto plazo existirán en toda la Ciudad de México, ya que parece que esta ha sido la mejor respuesta que han encontrado los arrendatarios a las órdenes judiciales, sin contar la falta de apoyo de la fuerza pública para ejecutar, por lo tanto la solución sería incrementar mayores garantías al arrendador para recuperar sus inmuebles dados en arrendamiento y con ello retornar la confianza al inversionista para construir viviendas para darlas en arrendamiento.

8.- ¿Desde su punto de vista se ha enfrentado algún problema o se ha presentado alguna dificultad en el procedimiento o en la ejecución de las resoluciones de juicios de controversia del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación?

La respuesta es sí, he enfrentado a innumerables problemas tanto en el procedimiento como en la ejecución, un ejemplo en el procedimiento es que para practicar una simple diligencia consistente en notificar los treinta días para desocupar, encuentra uno que el domicilio señalado resulta falso, o simplemente nadie abre; o en la ejecución la más conocida es que al llegar a ejecutar en algunas zonas como las colonias Guerrero, Anáhuac, Pensil, Martín Carrera, Escandón, etc., lanzan tres cohetes, si es urgente los tres rápidamente uno después de otro, esto significa que no pueden detener fácilmente la ejecución, y si la están deteniendo los lanzan en forma más espaciada, en cualquiera de los casos, en menos de diez minutos puede llegar un número de personas entre cincuenta y hasta doscientas, secuestrando al ejecutor, abogado y actor, obligando al suscrito a asentar en el acta que se opone el pueblo y no el demandado, para que no tenga éste consecuencias jurídicas; es menester comentar una vivencia propia, en una ocasión al llegar a ejecutar una orden de lanzamiento en la Colonia Guerrero, al secuestrarme junto con el actor del juicio y su abogado, al actor por la impresión de ver tanta gente impidiendo la ejecución y como padecía del corazón, comenzó a sentirse mal, impidiendo los opositores que tuviera asistencia médica con lo que se propició que el actor falleciera en el acto; creo que esto

habla de la imperante necesidad de un cambio en la actitud de las autoridades para hacer cumplir las órdenes judiciales.

CAPTULO VI. SOLUCIONES
(PROPUESTAS PARA AYUDAR A RESOLVER LA PROBLEMÁTICA
ACTUAL DEL ARRENDAMIENTO)

El presente trabajo de tesis, pretende no ser solamente un compendio en donde se puedan llegar a consultar únicamente conceptos teóricos respecto del arrendamiento, los cuales se encuentran en libros de Derecho Civil, ni tampoco un trabajo que contenga solamente antecedentes históricos de dicha figura jurídica; de igual manera y al hacer la transcripción de gran cantidad de artículos de diversos Códigos de Procedimientos Civiles, no fue con la finalidad de aparentar que el trabajo fuera bueno por lo voluminoso de éste, sino que consideré que era más práctico el poder tener a la vista los artículos que se analizaban, para que el lector se percatara de inmediato de las diferencias que se han venido suscitando en el procedimiento en materia de arrendamiento en los últimos años y que con la lectura de los breves comentarios realizados quedaran fijos en la mente del lector los cambios presentados, sobre todo aquellos que han resultado de mayor relevancia.

Pero el trabajo no estaría completo aún y cuando habiéndose recabado diversas opiniones sobre la problemática del arrendamiento de casas habitación en el Distrito Federal, por parte de aquellos que viven a diario la referida problemática, si no planteamos posibles soluciones, que permitieran aliviar en parte la crisis que se vive actualmente.

He de comentar que el presente tema de tesis fue planteado y estructurado con antelación a las reformas que se dieron al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en el año de 1993, por lo que considero que lejos de que el tema se vea frustrado en sus alcances y objetivos, se ve robustecido, porque es evidente que la humilde percepción que tuve en un principio no se encuentra tan alejada de la realidad y que algunas de las propuestas que vagamente esboqué en la estructura de mi capitulado, fueron de las que, claro esta, de manera elaborada sirvieron como exposición de motivos para la reforma que afectó al Código de Procedimientos Civiles en el año de 1993.

Lo ocurrido, me sirvió de aliciente para continuar con este trabajo, con la firme convicción de que a efecto de que el arrendamiento de casas habitación en el Distrito Federal no se extinga, se conserve o inclusive se incremente, deberán tomarse algunas de las medidas que a continuación se proponen, aclarando que algunas de ellas pueden llegar a efectuar intereses cuando no de una si de la otra parte, siguiendo el orden propuesto en ésta tesis, paso a referirme a las soluciones de esta manera:

a). **INCENTIVOS A ARRENDADORES.**- Durante los últimos años y debido principalmente a la crisis económica que ha azotado a nuestro País, todos los ciudadanos han sufrido en mayor o menor medida las consecuencias de ella, sin lugar a dudas los arrendadores han visto mermados sus ingresos que otrora eran si no abundantes, si lo suficientemente atractivos para permitirles vivir con holgura y dedicarse a esa actividad que les redituaba buenas ganancias,

prefiriéndola por no ser tan riesgosa.

A medida que el tiempo transcurría y ante la crisis que obviamente afectó también a los arrendatarios, éstos al no poder pagar los incrementos de renta que se les proponían, se vieron envueltos en problemas judiciales, debido a que el arrendador necesitaba tener la disponibilidad de la vivienda para darla en arrendamiento a quien si pudiera pagar su precio, porque efectivamente el arrendador veía la contratación como un negocio, considerando justo el contratar con quien se ajustara a lo que el solicitaba.

Aquí se inicia lo que posteriormente se convirtió en un verdadero calvario para arrendadores, porque al demandar a los arrendatarios, éstos comenzaron a defenderse, utilizando todos los recursos que la ley contemplaba, que como ya hemos visto eran muy vastos, consiguiendo la permanencia en sus viviendas por períodos de hasta 6 u 8 años pagando al arrendador la misma renta.

El precio de la renta que en un principio pudo haber parecido justo fué resultando con el paso del tiempo insignificante, mismo que inclusive no era suficiente ni para que el arrendador pudiera cubrir los impuestos prediales de la finca arrendada y demás cuestiones inherentes a la misma, debido a esto debe primeramente crearse conciencia dentro de los arrendadores del importantísimo papel que les toca desempeñar dentro de la sociedad, como aquella clase que posee los medios idóneos para poder dotar a los desposeídos de una vivienda para que la ocupen, mediante el pago de una renta; pero esto no es suficiente ya que en un

plan realista a pocos puede interesarles un simple reconocimiento a su labor, sino que es necesario se diseñen ciertos mecanismos para que exista además lo que viene a ser más importante aún, una motivación económica, que puede plantearse abarcando dos conceptos y que son:

I. LA EXENCION DE IMPUESTOS.- Esta prerrogativa podía concedérseles a los arrendadores para hacerles más atractivo el dedicarse a su actividad, manejándose conceptos como el que acredite que durante el último año destinó un inmueble para casa habitación, se le exima del pago del impuesto predial o previo estudio y análisis se determine que sólo pagar un porcentaje equivalente a un 50% de lo que venía pagando, dada la función social del arrendamiento.

Otra forma de estimular a los arrendadores podía ser el que por ejemplo, se reglamentara respecto a que en todo contrato de arrendamiento sea el inquilino el que esta obligado a pagar los derechos por servicio y consumo de agua; tratándose de un sólo inquilino, que él esté obligado a pagar el total y tratándose de varios, que cada uno se obligue a pagar el porcentaje que le corresponda.

II. INCENTIVOS FISCALES.- Independientemente de la exención de impuestos a que nos referimos, es necesario se den ciertos incentivos que persigan precisamente la misma finalidad, es decir la de hacer más atractiva la actividad del arrendamiento, donde pudiera considerarse por ejemplo y por cuanto se refiere al impuesto sobre la renta el que la deducción de la base del

impuesto para declarar tratándose de arrendadores, sea superior a la que se ha venido manejando, es decir que en vez de considerarla sobre el 50% de los ingresos, ésta fuese sobre el 75% o el porcentaje que previo estudio se considerara prudente.

Para que este incentivo resultare del todo atractivo, por separado a lo expresado deberfan ser deducibles los gastos que se acredite realizó el arrendador para la conservación y mantenimiento del bien arrendado, sobre el porcentaje que se determine como base del impuesto.

Tal vez pareciere que en este rubro el Estado no captaría ingreso alguno o el mismo fuera muy raquítico, pero a efecto de impulsar el arrendamiento es necesario que el Estado participe de alguna manera, porque al fin y al cabo los particulares (arrendadores) participan como auxiliares de una función del Estado, que es la de proporcionar vivienda a sus gobernados.

Otra opción respecto a incentivos fiscales puede ser el que se diseñe un programa en el que satisfechos ciertos requisitos y una vez que alguien acredite haber dado en arrendamiento alguna vivienda durante el último año, reciba un bono por cierta cantidad que podría determinarse tomando en consideración dos aspectos:

1.- Una cantidad fija para todo arrendador, por el hecho de haber dado en arrendamiento una vivienda durante el último año, y

2.- Una cantidad que fuera el resultado de cierto porcentaje de acuerdo con el precio de la renta.

Es evidente que esta propuesta requeriría de un estudio bastante amplio a efecto de que no se propiciaran arrendamientos ficticios, es decir evitar que se aprovechara la disposición para que mediante ciertas maniobras se pretendiera hacerse acreedor a tales beneficios sin que efectivamente se hubieran dado en arrendamiento los inmuebles y a que de la misma manera pudieran alterarse los montos de las rentas, con la exclusiva finalidad de que el beneficio fuere mayor.

b.) CREACION DE PROGRAMAS DE CASAS DESTINADAS A HABITACION.

En un régimen de Derecho como el nuestro, el Estado juega un papel preponderante por lo que se refiere al hecho de que debe proporcionar los medios para que sus gobernados puedan hacer viable su derecho a gozar de una vivienda digna y decorosa; considerando que en una ciudad tan grande como la de México donde la densidad poblacional es tan alta y al carecer de espacios suficientes como para que todos pudieran ser propietarios de una vivienda; considerando asimismo por las características de tan grande urbe que es necesario contar con espacios primero para quienes habitualmente residen en ella, pero que carecen de recursos para adquirir algún inmueble; para quienes también habitualmente viven en ella, pero que aunque contando con recursos no logran adquirir el inmueble adecuado a sus necesidades y, para quienes de manera transitoria radicarán en la Ciudad sólo por determinado período, es necesario que

se tomen las medidas pertinentes para preservar e incrementar el número de inmuebles destinados a ser arrendados para habitación, por lo que el Estado asumiendo su papel debe en un programa que se establezca, construir casas para que sean dadas en arrendamiento.

Con el tratado de Libre Comercio es de esperarse que muchas empresas extranjeras empiecen a establecer negocios, sucursales u oficinas en nuestro territorio, siendo el Distrito Federal uno de los puntos donde más habrá de notarse la inversión extranjera, por tanto y para que el establecimiento de las negociaciones pueda darse de una mejor manera es necesario preparar una infraestructura para poder hacer frente a las necesidades de vivienda también de aquellas personas que ya vengán contratadas por las empresas que se establecerán en la Ciudad de México.

Por esto se impone la necesidad de fomentar el arrendamiento y en donde el Estado tenga una participación más activa creando programas inmediatos para la construcción de casas destinadas a la habitación.

Ahora bien y sólo para el caso de que el Estado no se hiciera cargo de la administración de los inmuebles, una vez construidos venderlos a empresarios, para que éstos los den en arrendamiento, pudiendo ser aplicable aquí lo relativo a las ventajas fiscales ya comentadas, aunado a ciertas facilidades en el pago de los inmuebles, para que los empresarios mencionados encuentren interesante la oferta.

Dentro de éste apartado es menester comentar la participación que ha tenido el INFONAVIT en los programas de dotación de viviendas para los trabajadores, siendo importante resaltar que este propio organismo podría manejar la figura de arrendamiento con opción a comprar en donde las rentas que se paguen sean más accesibles que las parcialidades mensuales que se enteran por concepto de una operación de compraventa, pudiendo ser atractivo y de mayor apoyo para los trabajadores el pagar una renta baja y que al paso del tiempo pudieran comprar el inmueble tomando como parte del precio las rentas que se hubieren pagado.

He de comentar en este punto que debe quedar claro que lo que se busca con este trabajo es que se fomenten los arrendamientos y no acabar con ellos, porque muchos podrán sostener y con justa razón que es preferible que INFONAVIT siga trabajando como hasta ahora, dotando de casas en propiedad a los trabajadores.

c). EL ESTADO ARRENDADOR POR EXCELENCIA.

El Estado es el ente que aún dentro de las circunstancias económicas más adversas cuentan con elementos suficientes para mantener en funcionamiento instituciones y dependencias que persiguen determinados objetivos. Desde mi particular punto de vista y de la misma manera que administra los Ferrocarriles Nacionales de México, el Sistema de Transporte Colectivo Metro, la tan famosa Ruta 100 con el objetivo de administrar, controlar y garantizar un

transporte rápido y eficiente, es momento de que se actúe de la misma manera para que finalmente pueda otorgarse a las familias del Distrito Federal una vivienda en Arrendamiento digna y decorosa a bajo costo a través de algún organismo creado para tal efecto, que podría encargarse de administrar casas nuevas que fueran construidas para habitación en renta y con las utilidades que se obtuvieran tratar de construir más de ellas, para el mismo fin.

De igual manera podría manejarse la figura de la expropiación por causa de utilidad pública para todos aquellos edificios que se encuentran dañados, para que una vez reparados, se den en arrendamiento.

Otro aspecto que podría resultar interesante es el relativo a todas aquellas viviendas dadas en arrendamiento cuyo propietario, debido a la problemática que presentan desea venderlas, pero que los inquilinos no las quieren ya sea por falta de recursos, o porque les resulta más cómodo pagar rentas que en éstos casos por lo general son bajas, a tener que hacer frente a las obligaciones que asumirían como propietarios de su vivienda (situación muy frecuente en las viviendas que se encuentran protegidas por el Decreto de congelación de Rentas).

En circunstancias como la anotada, el Estado debería intervenir para que si por un Decreto que emitió para garantizar a los inquilinos que tendrían una vivienda en renta a bajo precio, con el paso del tiempo ha perjudicado a los arrendadores, debía mínimamente tratar de compensar la situación y expropiar dichos inmuebles por causas de utilidad pública y mediante indemnización para que el arrendador obtenga una cantidad por la casa que durante muchísimos años, fuera

de proporcionarle alguna ganancia lícita, le ha ocasionado severísimos problemas y gastos.

En este supuesto el arrendador sería el Estado y si sigue considerando que prevalece el estado de emergencia que propició que se promulgara dicho decreto, que permita que el inquilino le siga pagando esas raquíticas rentas, pero que ya no se afecte más a terceros como lo son los arrendadores.

**d). NUEVO DECRETO QUE PRORROGUE LOS
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS
DESTINADAS A HABITACION.**

Las soluciones que se han venido proponiendo, persiguen que el arrendamiento de casas habitación se promueva, para que su desarrollo sea tal que a mediano plazo el problema comience a desaparecer y el arrendamiento recupere su pujanza y vuelva a ser uno de los contratos con mayor arraigo en el Distrito Federal; de no tomarse las medidas que se proponen u otras similares, como la que abordaremos en el próximo inciso es evidente que el arrendamiento podría continuar en decadencia y posteriormente sólo la decisión a tomarse para preservar dicha figura jurídica, sería la de decretar una prórroga indefinida para los contratos de arrendamiento de casa habitación, es decir una congelación de Rentas de los inmuebles arrendados y de esta manera se garantizaría que la figura del arrendamiento no desapareciera de la vida jurídica pero sólo quedaría allí como

una especie en exhibición, mientras que los arrendadores resultarían complementemente perjudicados.

No comparto esta propuesta, porque la finalidad que debe perseguirse es mayor a la simple formalidad de preservar una especie de contrato, ya que lo verdaderamente importante es propiciar un verdadero deseo de dar en arrendamiento inmuebles, existiendo seguridad para el arrendador, que como todo inversionista tiene derecho a obtener ganancias; de igual manera que exista confianza en el inquilino en que podrá contratar con una arrendador u otro ya que la oferta de viviendas es equilibrada con la demanda de las mismas.

e). QUE LA IMPARTICION DE LA JUSTICIA SEA MAS PRONTA Y EXPEDITA.

Durante los últimos años, nos hemos percatado que las reformas al Código de Procedimientos Civiles, que fueron analizados en el capítulo IV, han venido persiguiendo sin lugar a dudas que los juicios sean más expeditos, esta argumentación es fácilmente comprobable al encontrarnos con la desaparición de dicho ordenamiento de gran cantidad de disposiciones y recursos cuya interposición era en porcentajes elevadísimos con la intención de entorpecer el procedimiento.

Debido a la crisis económica que existe en el país los inquilinos en el afán de permanecer en su vivienda por un mayor tiempo, no tienen empacho en utilizar todos los medios de defensa a su alcance para obtener tal fin y los arrendadores ven mermadas sus ganancias al enfrentar procedimientos tan largos

y costosos, luego entonces si el arrendador tuviera la certeza de que aún y cuando invariablemente tuviera que ir a juicio, para obtener la desocupación de un inmueble, alcanzaría esta en un breve tiempo, tal vez resultara atractivo porque para el siguiente arrendamiento fijaría una nueva renta de acuerdo a las condiciones que se presentaran en ese momento.

Vuelvo a comentar que cuando se diseñó la estructura de esta tesis, aún no se presentaban las reformas al Código de Procedimientos Civiles del año de 1993 y aunque en materia de casa habitación, prácticamente comenzarán a tener vigencia hasta el año de 1998, fué correcta la percepción que se tuvo, aunque probablemente ese nuevo procedimiento sea extremadamente rápido y como está planteado tal vez propicie ahora que sean los arrendadores quienes aprovechándose de las circunstancias abusen de la posición en que quedarán en detrimento de los inquilinos.

Creo que el Estado ha cometido un error, al dar esos cambios tan radicales en su política, puesto que de ser demasiado proteccionista de los inquilinos, ahora con estas reformas trata de proteger ampliamente a los arrendadores, lo cual ocasiona el eterno descontento de las partes.

Considero que se debería ser más equitativo, para que las disposiciones que se dicten, no afecten tanto a alguna de las partes en la relación contractual.

**D). MAYOR EFICACIA EN LAS MEDIDAS DE APREMIO
DICTADAS POR EL JUEZ PARA QUE SE CUMPLAN
SUS DETERMINACIONES.**

En todo sistema de derecho deben existir a la par de normas que regulen la conducta de los gobernados, disposiciones que sancionen a los infractores, tal es el caso que se presenta en Materia Civil, de ahí que se justifique plenamente la existencia del artículo 73 del Código de Procedimientos Civiles que establece:

los jueces, para hacer cumplir sus determinaciones, pueden emplear cualquiera de los siguientes medios de apremio que juzguen eficaz:

I.- La multa hasta por las cantidades a que se refiere el artículo 61, la cual podrá duplicarse en caso de reincidencia;

II.- El auxilio de la fuerza pública y la fractura de cerraduras si fuere necesario.

III.- El cateo por orden escrita;

IV.- El arresto hasta por quince días.

Si el caso exige mayor sanción, se dará parte a la autoridad competente.

Aunque el texto del artículo pretende ser altamente coercitivo, nos hemos percatado que en los últimos años estas medidas de apremio de poco han servido, sobre todo cuando se trata de ejecutar una orden de lanzamiento; parece ser que los demandados le han tomado la medida a las autoridades, puesto que es

común que en cualquier diligencia, el demandado con el apoyo de una multitud de personas se opongan a la diligencia, amenazando inclusive al ejecutor, quien ante el peligro de una agresión se ve en la necesidad de suspender la diligencia.

A este respecto, es necesario que el auxilio que la fuerza pública debe prestar, sea verdaderamente efectivo, porque aún y cuando se gire el oficio de estilo solicitando el apoyo, en la mayoría de los casos, sólo se contesta el oficio diciendo que no se cuenta con elementos para que acudan a la diligencia y en otros casos el número de elementos es tan reducido que tres o cinco policías no son suficientes para controlar a 100 o 200 gentes que se oponen a la práctica de la diligencia, ello sin contar con que la actitud de la fuerza pública es en la mayoría de los casos en extremo pasiva, concretándose a observar.

Ante estos acontecimientos los inquilinos se han percatado que si la oposición que realizan esta apoyada por un número importante de personas, no pueden ser lanzados, obviamente que todos aquellos que están en situación semejante utilizarán los mismos procedimientos que son ilegales a todas luces.

Por ello es que propongo que a fin de que el artículo 73 no sea sólo letra muerta, se tomen las medidas necesarias para que efectivamente la fuerza pública cumpla con sus funciones, y si por ello hay que actuar severamente, que se actúe, porque sólo así se conseguirá restablecer el respeto a las Leyes y al orden establecido, que se ha visto seriamente dañado por grupos de inquilinos que han venido atentando impunemente contra ellos en perjuicio de los Arrendadores.

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

1.- Que las reformas al Código Civil en los años de 1985 y 1987 propiciaron que los arrendamientos de casa habitación fueran disminuyendo, en virtud de que las disposiciones que regularon éstos al ser de orden público e interés social y con una tendencia ampliamente proteccionista hacia los inquilinos influyeron en que a los arrendadores poco a poco les dejara de interesar su actividad por estar fuertemente controlada.

2.- Que con las reformas de 1985, 1986 y 1987 a los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles se perjudicaron las relaciones en general entre Arrendadores y Arrendatarios, porque por un lado se privó al arrendador de pactar libremente las cláusulas del Contrato, sobre todo por lo que se refiere al precio de la renta y sus incrementos, obligándosele a otorgar prórrogas a los inquilinos y por otro lado se privó a los inquilinos de gran cantidad de recursos legales durante los procedimientos, con lo que las dos partes se sintieron perjudicadas por los derechos de que se les privó.

3.- Que aún y cuando en el año de 1993 se hayan presentado reformas importantes en el Código Civil y en el de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, que tienden a favorecer a los Arrendadores, la gran mayoría de ellos aún no recuperan la confianza para continuar arrendando, sobre todo por la circunstancia de la proliferación de Asociaciones de Inquilinos, que con sus actividades crean incertidumbre respecto de la recuperación de alguna vivienda

dada en arrendamiento.

4.- El Estado ha venido con el paso del tiempo tratando de lograr que la impartición de la justicia sea más rápida, circunstancia que se corrobora con el análisis hecho a las reformas, con lo que se ha dado un gran paso para tratar de que los Contratos de Arrendamiento de Casa Habitación se incrementen.

5.- Existe la necesidad de que se implementen medidas para que real y efectivamente se puedan cumplir las determinaciones judiciales, porque aún y cuando los procedimientos sean más ágiles, se necesita mayor poder coactivo para que las resoluciones se cumplan, pues es común que al tratar de ejecutar una orden de lanzamiento se presenten oposiciones multitudinarias que ponen en peligro no solo la integridad física del actor, abogado y ejecutor, sino que vulneran gravemente nuestro Sistema de Derecho, ocasionando que muchos arrendadores ya no crean en él.

6.- Es necesario que el arrendamiento de casa habitación sea regulado bajo un mismo principio, es decir que dejen de existir las diversas disposiciones que lo reglamentan bajo diferentes figuras, tales como rentas congeladas, contratos anteriores a Octubre de 1993 y contratos posteriores a esta fecha, ello con la finalidad de que todas las relaciones jurídicas de arrendamiento de Casa Habitación se regulen bajo las mismas normas.

7.- Que mientras el arrendador no tenga o sienta seguridad en la celebración de contratos de arrendamiento, no podrá cumplir con dotar al

inquilino de viviendas que reúnan los requisitos de seguridad, salubridad e higiene, ya que para poder realizar inversiones y mejorar las condiciones de las viviendas, debe tener la seguridad de recuperar lo invertido, pues de lo contrario se expone a sufrir pérdidas.

8.- Es necesario que existan incentivos de diferentes tipos para que los arrendadores se dediquen a continuar con su actividad, tales como las que se propusieron en el apartado correspondiente a soluciones.

9.- El Estado debe procurar una vivienda digna y decorosa a sus gobernados y si no es posible que directamente se las proporcione, si debe crear las condiciones para que sean los particulares quienes asuman esa función.

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

- 1.- **Aguilar Carbajal, Leopoldo. CONTRATOS CIVILES**, Editorial Porrúa, México, 1977, 2a. Edición, 301 pp.
- 2.- **Arangio Rufz Vicenzo. INSTITUCIONES DE DERECHO ROMANO**, Ediciones De Palma, Buenos Aires, 10a. Edición Italiana, Traducción de José M. Carames Ferro, 1986. 682 pp.
- 3.- **Arellano García, Carlos. DERECHO PROCESAL CIVIL**, Editorial Porrúa, México, 1987, 2a. Edición.
- 4.- **Bazarte Cerdán, Willebaldo. LEYES SOBRE ARRENDAMIENTO PARA EL DISTRITO FEDERAL**, Ediciones Botas, 1965, 3a. Edición, México.
- 5.- **Boffi Boggero, Luis María. TRATADO DE LAS OBLIGACIONES. TOMO I** Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo De Palma Buenos Aires 1985, 850 pp.
- 6.- **Bonnecase, Julien. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL**, Editorial José María Cájica, Volumen II.
- 7.- **De Buen Lozano, Néstor. LA DECADENCIA DEL CONTRATO. Textos Universitarios**, S.A. México, D.F., 1a. Edición, - 1965, 309 pp.
- 8.- **De Pina Vara, Rafael. ELEMENTOS DE DERECHO CIVIL MEXICANO**, Editorial Porrúa, Volumen II, México.
- 9.- **Domínguez del Rfo, Alfredo. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y SU PROYECCION EN JUICIO**. Editorial Porrúa, México 1978.
- 10.- **Enciclopedia Jurídica Omeba, Drislill, S.A. Argentina 1979.**
- 11.- **Esquivel Obregón, Toribio. APUNTES PARA LA HISTORIA DEL DERECHO EN MEXICO**. Editorial Porrúa, S.A. Volumen I, México 1984, 2a. Edición, 923 pp.
- 12.- **Floris Margadant, S. Guillermo. DERECHO ROMANO**, Editorial Esfinge, Mexico, 1985 13a. Edición.
- 13.- **Floris Margadant, S. Guillermo. INTRODUCCION A LA HISTORIA DEL DERECHO MEXICANO**. Editorial Esfinge, México, 1988, 8a. Edición, 236 pp.

- 14.- Gasca Ginori, Mario. **FUNDAMENTOS DEL ARRENDAMIENTO; GUIA PRACTICA PARA LA ADMINISTRACION DE INMUEBLES**, Editorial I.E.E., México 1977.
- 15.- Gutiérrez y González, Ernesto. **DERECHO DE LAS OBLIGACIONES**, Editorial Porrúa, México 1990, 7a. Edición.
- 16.- Iglesias, Juan. **INSTITUCIONES DE DERECHO PRIVADO, DERECHO ROMANO** Editorial Ariel Derecho, Barcelona, España.
- 17.- *Imperatoris Iustiniani Institutionum. Libri Quattour, Adiecta Sunt Aliqua Ex Constitutionibus, Fragmenta Et Digestis Titulus de Regulis Iuris.* Góngora, Casa Editorial fundada en 1875, Madrid, 3a. Edición, Pág. 220, Traducción de Ismael Calvo y Madroño, Catedrático de Derecho Romano en la Universidad Central.
- 18.- Instituto de Investigaciones Jurídicas. **DICCIONARIO JURIDICO MEXICANO**. Editorial Porrúa; S.A., UNAM, México, 1989, 3a. Edición.
- 19.- Lemus García, Raúl. **DERECHO AGRARIO MEXICANO (SINOPSIS HISTORICA)** Editorial Limusa, México, D.F., 1978, 3a. Edición, 437 pp.
- 20.- León Tovar, Zoila H. **EL ARRENDAMIENTO FINANCIERO**. Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1989.
- 21.- Lozano Noriega, Francisco. **CUARTO CURSO DE DERECHO CIVIL, CONTRATOS**, Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C., México, 1970.
- 22.- Mendieta y Nuñez, Lucio. **DERECHO PRECOLONIAL**, Editorial Porrúa, México, 1985, 5a. Edición.
- 23.- Obregón Heredia, Jorge. **CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL COMENTADO Y CONCORDADO**, Editorial Porrúa, México.
- 24.- Ourliac Paul y J. de Malafosse. **DERECHO ROMANO Y FRANCES HISTORICO. TOMO I, DERECHO DE OBLIGACIONES**, Bosch Casa Editorial, Barcelona, 1960, 619 p.p.
- 25.- Pallares, Eduardo. **JURISPRUDENCIA SOBRE ARRENDAMIENTO**, Editorial Porrúa, México 1964, 2a. Edición.

- 26.- Pina, Rafael de y Pina Vara, Rafael de. **DICCIONARIO DE DERECHO**, Editorial Porrúa, México, 1986, 14a. Edición.
- 27.- Planiol, Marcel y Ripert, Georges. **TRATADO ELEMENTAL DE DERECHO CIVIL. TOMO V. TEORIA GENERAL DE LOS CONTRATOS ESPECIALES**. 1a. Edición, México, 1983, Cárdenas Editor y Distribuidor, Traducción del Lic. JOSE M. CAJICA JR., 531 pp.
- 28.- Pothier, R.J. **TRATADO DE LAS OBLIGACIONES**, Editorial Heliasta, S.R.L. Buenos Aires 1978.
- 29.- Rojina Villegas, Rafael. **COMPENDIO DE DERECHO CIVIL**, Editorial Porrúa, Volumen IV.
- 30.- Sánchez Medal, Ramón. **DE LOS CONTRATOS CIVILES**, Editorial Porrúa México, 8a. Edición, 1986.
- 31.- Spota, Alberto. **INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL; CONTRATO**, Ediciones de Palma, Buenos Aires 1986.
- 32.- Zamora y Valencia, Miguel Angel. **CONTRATOS CIVILES**, Editorial Porrúa, México, 1985, 2a. Edición.

LEGISLACION CONSULTADA Y OTRAS PUBLICACIONES

- 1.- **CONSTITUCION POLITICA DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS.**
- 2.- **CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL D. F.**
- 3.- **CODIGO CIVIL PARA EL D.F.**
- 4.- **LEY FEDERAL DE LA REFORMA AGRARIA.**
- 5.- **CODICE CIVILE D'ITALIA. Editio Minor, Editore Ulrico Hoepli Milano, 1989, 678 pp.**
- 6.- **CODIGO CIVIL ESPAÑOL. Edición Preparada por Francisco Rico Pérez Editorial Trivium, Madrid España, 3a. Edición, 554 pp.**
- 7.- **LE CODE CIVIL FRANCAIS. Edition A Jour Au 31 Mai, 1988, Editorial Flammarion, París, 664 pp.**
- 8.- **DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 27 DE DICIEMBRE DE 1983.**
- 9.- **DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 21 DE ENERO DE 1985.**
- 10.- **DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 7 DE FEBRERO DE 1985.**
- 11.- **DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 10 DE ENERO DE 1986.**

12.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 14 DE ENERO DE 1987.

13.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 21 DE JULIO DE 1993.

14.- DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION DE 23 DE SEPTIEMBRE DE 1993.

NOTAS BIBLIOGRAFIAS APLICABLES A NOTAS DE PIE DE PAGINA

1. **Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo IV, Driskill, S.A. Argentina 1979, Pág. 120.**
2. **La Decadencia del Contrato, Textos Universitarios, S.A., México, D.F., Primera Edición, 1965, Pág. 211.**
3. **Boffi Boggero, Luis María. Tratado de las Obligaciones. Tomo I, Segunda Edición autorizada. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo de Palma, Buenos Aires 1979, Pág. 160**
4. **G. Spota Alberto. Instituciones de Derecho Civil. Contratos. Vol. II, Ediciones de Palma, Buenos Aires, 1986, pág. 3**
5. **Gutierrez y González, Ernesto. Derecho de las Obligaciones, Editorial Porrúa, México, 1990, 7a. Edición, Pág. 331.**
6. **Instituto de Investigaciones Jurídicas, Diccionario Jurídico Mexicano. Volumen III, Editorial Porrúa, S.A. UNAM. México, 1989, Tercera Edición. Pág. 2279.**
7. **G. Spota, Alberto. Instituciones de Derecho Civil, Contratos, Volumen IV, Ediciones de Palma, Buenos Aires, 1986, Pág. 385.**
8. **Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XVIII, Pág. 777.**
9. **Le Code Civil Francais, Edition A Jour Au 31 Mai 1988, Editorial Flammarion París, Pág. 469.**
10. **Codice Civile D' Italia. Editio Minor, Editore Ulrico Hoepli Milano, Milano Italia 1989, Pág. 209.**
11. **Código Civil Español, Editorial Trivium, Edición Preparada por Francisco Rico Prez, Madrid, España, 3a. Edición, 1984, Pág. 362.**
12. **Imperatoris Iustiniani Institutionum. Libri Quatuor, Adiecta Sunt Aliqua Ex Constitutioni Bus Fragmenta Et Ex Digestis Titulus de Regulis Iuris. Traducido al castellano por Ismael Calvo y Madroño: Catedrático de Derecho Romano en la Universidad Central, Tercera Edición, Góngora, Casa Editorial fundada en 1875, Madrid, Pág. 220, Título 24.**

13. **Iglesias, Juan. Instituciones de Derecho Privado, Derecho Romano, Editorial Ariel Derecho, Barcelona, España, Pág. 441.**
14. **Planiol Marcel y Georges Ripert. Tratado Elemental de Derecho Civil, Teoría General de los Contratos, Contratos Especiales, Primera Edición, Traducción por el Lic. José M. Cajica Jr., Cárdenas Editor y Distribuidor, Pág. 291.**
15. **Boncasse, Julien. Elementos de Derecho Civil, Tomo II, Cárdenas Editor y Distribuidor, Tijuana Baja California, Traducción por el Lic. José M. Cájica Jr., Pág. 541.**
16. **León Tovar, Soyla H. El Arrendamiento Financiero, Editado por la Universidad Nacional Autónoma de México, Pág. 34 y 35.**
17. **Pothier, R. J. Tratado de las Obligaciones, Editorial Heliaesta, S.R.L., Buenos Aires, 1978, Pág. 12.**
18. **Arangio Ruz, Vincenzo. Instituciones de Derecho Romano, Ediciones de Palma, Buenos Aires, 10a. Edición Italiana, Traducción de José M. Caramés Ferro, 1986, Pág. 384 y 385.**
19. **Ourliac, Paul y J. de Malafosse. Derecho Romano y Francés Histórico, tomo I. Derecho de Obligaciones Bosch Casa Editorial, Barcelona, 1960, Pág. 455.**
20. **Floris Margadant, S. Guillermo. Introducción a la Historia del Derecho Mexicano, Editorial Esfinge, 8a. Edición, 1988, Pág. 19.**