

FALLA DE ORIGEN

289
2ey



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
"ACATLAN"

De las Controversias en Materia de
Arrendamiento Inmobiliario.

REFORMAS

T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
Claudia Mónica Pérez Muñoz

Director de Tesis:

LIC. JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ



México, D. F.

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.

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
=====

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
A C A T L A N

DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.
REFORMAS

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA:

CLAUDIA MONICA PEREZ MUÑOZ

DIRECTOR DE TESIS:

LIC. JOSE MARIA GARCIA SANCHEZ

México D.F.



C. P. D. P. Acatlán

UNAM

PROGRAMA DE DERECHO

1994

"VIVIR DE UN MODO SUPERFICIAL SERA EL CASTIGO DE HABER
DESCUIDADO LA OCASION DE PREPARAR EL FUTURO, QUE EN
REALIDAD, NO CONSTITUYE SINO UNA HERENCIA DE LOS
PRIMEROS ESFUERZOS"

Sertillanes.

OBJETIVO GENERAL DE LA TESIS

REALIZAR EL ANALISIS COMPARATIVO ENTRE LAS DISPOSICIONES DEROGADAS Y LAS REFORMAS AL PROCEDIMIENTO INQUILINARIO, EN LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO. CON EL FIN DE DAR A CONOCER SU APLICACION, VENTAJAS Y DESVENTAJAS.

A mi madre con mucho amor.

Agradezco en especial al Lic. Jose María García Sanchez, por ser mi ejemplo y mi apoyo en la elaboración de la presente tesis.

Agradezco a Lilia Gómez Navas y Chapa,
por ser en mi vida mucho más que
mi mejor amiga.

Agradezco especialmente a la Escuela
Nacional de Estudios Profesionales
Acatlán, por mostrarme el camino
para realizar mis sueños.

Agradezco al Lic. Eduardo Espinosa
y a la Sra. Marilú Ocegüera de Galvan
por su inapreciable ayuda.

I N D I C E

I. CAPITULO PRIMERO

1. INICIO DEL PROCESO

- 1.1 El arrendamiento. Cuestiones preliminares.
- 1.2 Procedimiento establecido en el artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 1.3 Disposiciones vigentes para casa habitación.
- 1.4 Adiciones al artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para uso distinto de casa habitación.
- 1.5 Artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor.
- 1.6 Procedimiento establecido para casa habitación, en el artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 1.7 Adiciones al artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para uso distinto de casa habitación.

II. CAPITULO SEGUNDO

2. DEL EMPLAZAMIENTO A LA ADMISION DE LAS PRUEBAS

- 2.1 Procedimiento establecido para casa habitación, en el artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 2.2 Procedimiento establecido para casa habitación, en el artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 2.3 La Audiencia de Conciliación.
- 2.4 Adiciones al artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para uso distinto de casa habitación.

III CAPITULO TERCERO.

3. DEL PERIODO PROBATORIO A LA RESOLUCION

- 3.1 Ultimo párrafo del artículo 963 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 3.2 Procedimiento establecido para casa habitación, en el artículo 964 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 3.3 Reformas al artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para uso distinto de casa habitación.
- 3.4 Reformas al artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para uso distinto de casa habitación.
- 3.5 Efectos de las resoluciones en los juicios de arrendamiento.

IV CAPITULO CUARTO

4. DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

- 4.1 El juicio especial de desahucio.
- 4.2 Reformas al artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para uso distinto de casa habitación.
- 4.3 Repercusiones en el procedimiento, cuando el inquilino adeuda rentas.

V CAPITULO QUINTO.

5. DE LOS INCIDENTES Y LA APELACION.

- 5.1 Concepto y procedimiento en la resolución de incidentes.
- 5.2 La apelación
- 5.3 Procedimiento establecido para casa habitación, en los artículos 966 y 967 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.
- 5.4 Reformas a los artículos 965 y 966 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para uso distinto de casa habitación.

CONCLUSIONES.

INTRODUCCION

La vivienda constituye el principal espacio en el que se desarrolla la vida de las personas, es por esto que durante mucho tiempo ha sido una preocupación constante del ser humano, pues es considerada una condición fundamental para lograr el bienestar de la familia, ya que en ella se forman costumbres, valores y moral. Por ello es un Derecho Social, protegido por la Constitución de Los Estados Unidos Mexicanos (Párrafo quinto, artículo 4).

La vivienda se ha convertido en una de las demandas más reiteradas por la sociedad; sin embargo, no se ha logrado dotar de habitación a la mayoría de las familias a pesar de los esfuerzos de nuestras Instituciones y de la misma sociedad.

Al carecer la familia de una vivienda propia, se ve obligada a tomar una en arrendamiento y por ser los intereses de arrendadores y arrendatarios contrarios, se originan conflictos difíciles de conciliar, de ahí que el problema del arrendamiento de bienes inmuebles, haya sido objeto de controversias a lo largo de los años.

Todos los conflictos entre arrendadores y arrendatarios son regulados y dirimidos por Leyes, las cuales se encuentran contenidas en el Código Civil, Código de Procedimientos Civiles y la Ley Federal de Protección al Consumidor. El primero, contiene disposiciones sobre las características y elementos fundamentales del arrendamiento; el segundo, las disposiciones sobre los pasos a seguir a fin de que el juez resuelva un conflicto planteado por las partes (en este caso arrendador y arrendatario) y por último, la Ley Federal de Protección al Consumidor contiene disposiciones en las que se protege al inquilino.

En el año de 1985, surge uno de los antecedentes más importantes de la Ley Inquilinaria. El 7 de febrero, se publicó en el Diario Oficial de la Federación un decreto en el que se adiciona al Código de Procedimientos Civiles, el Título Decimocuarto bis, dedicado a regular el Juicio Especial de Desahucio, que debía resolver las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, por falta de pago de dos o más rentas.

En el mismo año, pero el 26 de febrero, se reformó la Ley Orgánica del los Tribunales de Justicia del Fuero Común y se crearon los juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, los que debían conocer de las controversias que se suscitaran en materia de arrendamiento de inmuebles destinados a habitación, comercio, industria o cualquier otro uso, giro o destino permitido por la ley (artículo 60 D), es decir, estos juzgados se encargarían de resolver los conflictos de arrendamiento de inmuebles, sin importar el destino de los mismos.

Al mismo tiempo, la Ley Federal de Protección al Consumidor, que anteriormente se dedicaba únicamente a dirimir los conflictos entre proveedores y consumidores, extiende su ámbito de protección en favor de los inquilinos, con el objeto de resolver los conflictos que tengan en contra de los propietarios de los inmuebles, (artículo. 2, 3 bis, 57 bis, y 59 bis), invadiendo las facultades otorgadas a los Jueces de los juzgados de Arrendamiento Inmobiliario.

Los problemas ante la Ley Inquilinaria vigente no se hicieron esperar; los propietarios de los inmuebles se dieron cuenta de que las Leyes que regulan las controversias en materia de arrendamiento no les favorecían en lo absoluto, en virtud de que, al presentarse un conflicto con el arrendatario, se encontraban con un juicio excesivamente largo (de dos a tres años), lleno de trámites y chicanas (argucias legales para alargar un pleito) durante todo el juicio, el inquilino pagaba la misma renta, sin mencionar los costos indirectos del juicio, como Abogados, Peritos, etcétera. En consecuencia, los arrendadores del Distrito Federal, ya no deseaban rentar y procedieron a cambiar el uso del inmueble, de régimen de renta a régimen en condominio, con lo que disminuyó la oferta de viviendas en renta, afectando con esto a la demanda de bienes en renta.

Después de ocho años, el poder Ejecutivo tomó conciencia de los problemas causados a nivel social y económico en la población menos favorecida y el doce de julio de 1993, publica en el Diario Oficial de la Federación, modificaciones y adiciones a las disposiciones referentes al arrendamiento de inmuebles, que en general pretenden que la aplicación de la justicia sea más rápida, sencilla y expedita.

Las nuevas disposiciones despertaron grandes controversias, ya que es claro que los inquilinos se veían muy favorecidos por la ley imperante antes de las reformas a la ley inquilinaria, toda vez que dejaron de proteger u otorgar beneficios a los arrendatarios.

El primero de agosto de 1993, el periódico "El Financiero", publicó un artículo en el que señala que: "Aunque sea temprano tal vez para corroborarlo las reformas a la Ley Inquilinaria han suscitado el prodigio de revitalizar y unificar a un movimiento urbano popular que estaba en declive. Apenas se tuvo noticia de que una iniciativa sobre el inquilinato estaba por ser discutida en la Cámara de Diputados, legiones de militantes de agrupaciones vecinales se apersonaron ante San Lázaro. No pudieron entrar el lunes doce de julio, porque se les cerraron las puertas del lugar, en que la discusión pública es definitiva y proverbial; supieron luego lo que había ocurrido puertas adentro, la diputación Parmista, encabezada por un prominente arrendador de inmuebles [no dice su nombre], votó en favor de la iniciativa, mientras que los cuarenta y cuatro diputados Panistas prefirieron abstenerse. El Senado dedicó el martes 13 algunos minutos a aprobar las reformas al Código Civil, al Código de Procedimientos Civiles y a la Ley Federal de Protección al Consumidor, que aparecen publicadas en el Diario Oficial el veintiuno de julio de 1993..." (1)

En el mismo artículo señala que: "Una semana después, resurrecto el movimiento urbano popular, comparecieron ante los Pinos para hacer saber su irritación por la medida, que dejó a los inquilinos sin las normas protectoras que a lo largo del tiempo fueron reconociendo la desigualdad de las partes en los contratos de arrendamiento, y que ni siquiera son en verdad estimulativas de la inversión privada en esta materia. El miércoles veintiocho de julio, desde las estaciones de metro Constituyentes y Auditorio Nacional del metro, y desde el mercado de las Flores y el Monumento a Niños Héroes, miles de manifestantes caminaron hacia los Pinos. Son miembros de la Asamblea Nacional del Movimiento Urbano Popular, Alianza para la Integración Vecinal, Amanecer Arenal, Unión Popular Nueva Tenochtitlán, Unión Popular Revolucionaria Emiliano Zapata, Unión de Colonias Populares, Movimiento vecino, Movimiento de Colonos Democráticos y Asamblea de Barrios, esta última encabezada

por Super Barrio. La actualización de las fuerzas dispuestas para impedir el avance de las columnas más allá de ciertos límites, produjo algunas fricciones y aún enfrentamientos, pero no impidió que los manifestantes llegaran hasta las proximidades de la residencia presidencial; no se llegó a acuerdo alguno, de hecho, el regente Camacho Solís, mantuvo la legalidad del nuevo ordenamiento, pues dijo que estimula las inversiones en materia inmobiliaria sin dañar el interés de los inquilinos..." (2)

En respuesta a las grandes manifestaciones y el desacuerdo popular, el miércoles se reunió la Comisión Permanente del Congreso de la Unión, donde el Senador Manuel Aguilera manifestó estar dispuesto a emprender modificaciones que resulten de las denuncias y estableció un plazo de cinco años para que entren en vigor las disposiciones publicadas el veintiuno de julio, en lo que respecta al arrendamiento de casa habitación.

Estas modificaciones a los artículos primero, segundo y tercero transitorios, fueron publicados el veintitrés de septiembre de 1993, en el Diario Oficial de la Federación; y trajeron como consecuencia que en lo que toca a casa habitación, quedará suspendida la entrada en vigor de dichas disposiciones legales, por el término de cinco años, y en lo que toca al arrendamiento destinado a locales para uso distinto al habitacional, entraron en vigor el día 19 de octubre de 1993.

El objetivo de la presente tesis, es entender la solución jurídica que da el legislador a los conflictos que en materia de arrendamiento se presentan, comparativamente con las disposiciones que fueron vigentes al diecinueve de octubre de 1993, para luego analizar detenidamente cada una de las disposiciones, sus ventajas y desventajas. Asimismo, propone los lineamientos a seguir en los conflictos que se ventilen de acuerdo a una u otra disposición.

Esta tesis es fruto de una investigación sobre arrendamiento y fundamentalmente, de mis observaciones y experiencias recogidas en la práctica como litigante, esperando que sea esta aportación, un elemento más para conocer el proceso llevado a cabo en la solución de los conflictos entre arrendadores y arrendatarios.

CAPITULO I

INICIO DEL PROCESO

1.1 EL ARRENDAMIENTO. CUESTIONES PRELIMINARES.

Desde los tiempos del Derecho Romano existía el arrendamiento y se reconocía su importancia. Los Romanos, utilizaban el término *Locatio-Conductio*, en sentido general para los contratos de arrendamiento. Ellos como nosotros, distinguían el arrendamiento de cosas (*Locatio-Conductio-Rerum*) del arrendamiento de inmuebles.

El arrendamiento era definido como un contrato por el cual una persona llamada *Locator*, se obliga con otra llamada *Conductor* a procurarle el goce temporal de un bien no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero llamada *merces*. (3)

El *Locator*, es lo que nosotros conocemos como arrendador, es decir, la persona que da en arrendamiento el bien no consumible, en tanto que el *conductor*, sería el arrendatario, el cual recibía el goce temporal de ese inmueble.

Como se observa, es necesario que el objeto material del contrato de arrendamiento sea un bien no consumible, pues aquellos cuyo destino normal era el de ser consumidos no podían darse en arrendamiento, por que resultaría imposible regresárselo al *Locator*.

En Roma el contrato se perfeccionaba por el simple consentimiento de las partes, ya que lo esencial era el objeto mismo.

Actualmente, para que el contrato de arrendamiento tenga validez, requiere que el consentimiento de las partes conste por escrito, mediante la firma que se haga en dicho documento.

En nuestro país, se considera que el arrendamiento es un contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto ⁽⁴⁾. Dicho en palabras de nuestros Legisladores, el artículo 2398 del Código civil para el Distrito Federal, establece que: "hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el goce o uso temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso un precio cierto y determinado"; es decir, cuando el arrendador, que es el propietario de un inmueble, decide conceder provisionalmente el uso y goce de su inmueble, a otra persona, llamada arrendatario, quien a cambio de un precio cierto y determinado lo va a poseer por un tiempo; y ambos, se ponen de acuerdo y establecen por escrito los lineamientos (pago, término del arrendamiento, lugar, lugar de pago, prohibiciones, destino del inmueble etcétera), entonces se dice que hay arrendamiento.

No importa, como o quién lo defina, siempre que dicha definición contenga los siguientes elementos:

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

Aparte de las obligaciones que el arrendador impone al arrendatario y viceversa, también el Código Civil, establece lineamientos, que se traducen en obligaciones para las partes, y que son las siguientes:

OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR: (artículo. 2412 del Código civil).

- Transmitir el uso o goce temporal de un bien (obligación de dar).
- Entregar el bien arrendado.

- Reparar el bien arrendado.
- Garantizar el uso pacífico del bien arrendado.
- Garantizar el uso útil del bien arrendado (es decir, que sirva para el uso previamente establecido en el contrato).
- Responder de los daños y perjuicios que se causen al arrendatario en caso de que el bien arrendado sufra de evicción, que es cuando el arrendador no es el dueño del inmueble.
- No alterar la forma del bien arrendado.
- No estorbar el uso del bien arrendado.
- Pagar las mejoras hechas por el arrendatario, a menos que en el contrato de arrendamiento se pacte lo contrario.
- Devolver al arrendatario el saldo que hubiere en su favor al terminar el contrato (por ejemplo cuando exista depósito en poder del arrendador) y,
- Preferir al arrendatario que haya durado más de cinco años, cuando ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada y se encuentre al corriente de las rentas, respecto de cualquier otro interesado en el nuevo contrato.

LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO SON: (artículo. 2425 del Código Civil)

- Pagar la renta.
- Conservar y cuidar el bien arrendado.
- Pagar daños y perjuicios cuando por causas imputables a él o sus familiares, se cause un daño al bien arrendado.
- Pagar daños y perjuicios cuando por causas imputables a los subarrendados (inquilinos del arrendatario), se causen daños al bien arrendado.
- No cambiar el uso para el que se destina el inmueble (es decir, si se renta el inmueble para que habite en el, no deberá instalar ahí sus oficinas).

- Responder en los casos de incendio y,
- Restituir el bien arrendado al término del contrato.

Es muy importante que se tomen en cuenta las obligaciones que tienen ambas partes, pues ya sea que el arrendador o el arrendatario incumplan, se crea un CONFLICTO, es decir, un pleito entre partes que tienen intereses opuestos; y, como las personas no deben hacer justicia por su propia mano, dicho conflicto se tiene que ventilar necesariamente mediante un juicio y de acuerdo a un proceso previamente establecido en la Ley y regulado por ésta. Las disposiciones que señalan el procedimiento a seguir en los conflictos entre el arrendador y el arrendatario, están compiladas en el Código de Procedimientos Civiles, el cual contiene 968 artículos, más los relativos al título especial y los artículos transitorios. De dichos artículos se desprende el Título Décimo Sexto bis, que comprende del artículo 957 al 968; que específicamente regulan las controversias en materia de arrendamiento de los que nos ocuparemos a lo largo de esta tesis.

1.2 PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 957 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En apoyo a lo anterior, vemos que en los juicios de arrendamiento, el proceso se rige a partir de lo establecido por el artículo 957 del citado ordenamiento jurídico, precepto que señala que a las controversias -o conflictos-, relativos al arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, le serán aplicables las disposiciones del TITULO DECIMO SEXTO BIS DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, es decir, estos casos se regirán por las disposiciones establecidas en los artículos 957 al 968 del Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal.

En el mismo precepto el Legislador establece que el JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO no se regirá por las mismas disposiciones que todas las demás controversias surgidas entre arrendadores y arrendatarios, a pesar de ser un juicio que resuelve los litigios surgidos por el incumplimiento del arrendatario a la obligación de pagar puntualmente las rentas. Juicio del que nos ocuparemos ampliamente en el capítulo cuarto.

Ahora bien, vemos que el Título Decimosexto bis del Código de Procedimientos Civiles, determina los preceptos que son aplicables a las controversias de arrendamiento; pero... ¿Quién está obligado a cumplirlos y quién es responsable de hacer que se cumplan esos preceptos de derecho? Indudablemente las partes, arrendador y arrendatario, están obligados a cumplirlos y es la Ley la que se encarga de encomendar la tarea de hacer que las partes cumplan, a una institución llamada "Tribunal", que a través de personas físicas, se encarga de la noble tarea de impartir justicia. Este tribunal esta constituido por Juzgados de primera instancia y para resolver sobre los recursos de apelación, de segunda instancia (salas). Por ahora nos concretaremos al personal que forma parte de los juzgados de primera instancia y en el capítulo quinto a los de segunda instancia.

Los juzgados se componen de:

A) JUEZ: Que es la cabeza del juzgado, por ser el titular del mismo y necesariamente debe ser una persona versada en Derecho y Justicia.

B) EL SECRETARIO DE ACUERDOS A Y B: Personas que necesariamente deben de ser Licenciados en Derecho y que llevan a cabo las diligencias dentro o fuera del juzgado y fundamentalmente, dar cuenta al C. Juez de las promociones, demandas, exhortas, que presentan las partes, llevando el control de los expedientes que corresponden a cada uno de ellos, además deben desempeñar todas aquellas funciones que la ley determine y las que le señale el reglamento (artículo 64 y siguientes de la Ley Orgánica de los Tribunales de justicia del Distrito Federal).

C) AYUDANTES DEL JUZGADOR: Notificador, Conciliador, Proyectista, Secretarias, encargado de la Oficialía de Partes, etcétera. Puestos se conocerán detalladamente a lo largo de esta tesis.

D) ARCHIVO: Oficina donde se guardan los expedientes y hay una persona por cada Secretaría que se encarga de vigilar los expedientes y entregarlos a las partes interesadas (debidamente autorizadas) cuando requieran consultarlos.

El artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles, después de establecer que todos lo juicios de arrendamiento, excepto si se trata del juicio especial de desahucio, (promovido por el incumplimiento en el pago de las rentas), se regirán por este artículo y los siguientes; en el último párrafo, establece de manera escueta que: "El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga".

Considero pertinente hacer notar que debido a la estructura o formulación del último párrafo del artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, los Jueces, apoyados por la ley tienen pocas restricciones y pueden aplicar su criterio en la resolución de los conflictos. Observamos por lo consiguiente, que por cada juez hay un criterio, lo que crea un problema serio a los Abogados de las partes: el de conocer la diversidad de criterios que manejan los diferentes jueces de los treinta juzgados de arrendamiento inmobiliario, al resolver asuntos de una misma naturaleza.

1.3 DISPOSICIONES VIGENTES PARA CASA HABITACION.

En este apartado nos dedicaremos a explicar qué se entiende por "disposiciones vigentes para casa habitación"; las que, dice el Licenciado Ricardo Soto Pérez, autor del libro: "Nociones de Derecho Positivo Mexicano, surgen de los procesos de formación del Derecho Positivo Mexicano."⁽⁵⁾

Tradicionalmente se ha considerado que las principales fuentes del Derecho son: La Legislación, la Jurisprudencia, los Principios Generales de Derecho y los Tratados Internacionales.

Debido a la importancia de la Legislación en la creación del Código de Procedimientos Civiles, (ordenamiento legal, base de la presente tesis), nos limitaremos a explicar únicamente esta fuente de Derecho.

La Legislación es el procedimiento, mediante el cual determinados órganos del Estado elaboran y ponen en vigor las normas Jurídicas; es decir, es el conjunto de actividades que hay que desarrollar para crear Leyes.

En la creación de Leyes interviene el Poder Legislativo Federal, el Poder Ejecutivo y en algunos casos también pueden intervenir las Legislaturas de los Estados -Congresos Locales- tratándose de sus propias leyes.

El poder Legislativo como todos sabemos, esta constituido por la Cámara de Diputados, -que es la representante del pueblo-, y por la Cámara de Senadores, -que es la representante de cada uno de los Estados-. En cambio, el ejercicio del Poder Ejecutivo, se deposita en el Presidente de la República.

Las fases del proceso legislativo son seis:

LA INICIATIVA: Es la facultad que tienen determinados órganos del Estado para proponer ante el Congreso (Poder Legislativo) un proyecto de ley.

Dicha facultad pertenece en exclusiva, de acuerdo con el artículo 71 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos a:

- I. Al Presidente de la República.
- II. A los Diputados y Senadores al Congreso de la Unión.
- III. A las Legislaturas de los Estados".

No obstante lo anterior, cualquier ciudadano puede proponer indistintamente a alguna de las mencionadas autoridades, la necesidad o conveniencia de elaborar un proyecto de ley determinado; y más aun, puede remitirles el proyecto de ley confeccionado, con la petición de que sea sometido a la consideración del Congreso; pero dicha sugerencia o petición puede ser o no atendida, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 61 del Reglamento para el Gobierno Interior del Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, que a la letra dice: "toda petición de particulares, corporaciones o autoridades que no tengan derecho de iniciativa, se mandará pasar directamente por el ciudadano Presidente de la Cámara a la Comisión que corresponda, según la naturaleza del asunto de que se trate. Las Comisiones dictaminarán si son de tomarse o no, en consideración éstas peticiones".

LA DISCUSION: Es el acto de las Cámaras, que consiste en examinar un proyecto o iniciativa de ley, polemizando sobre el, para decidir por medio de la votación mayoritaria, si debe ser aprobadas o no.

Las iniciativas de ley deben ser discutidas sucesivamente en ambas Cámaras, empezando con cualquiera de ellas, salvo que se trate de proyectos sobre impuestos, contribuciones, empréstitos o reclutamiento de tropas, pues en estos casos deberán ser discutidos primero ante la Cámara de Diputados (Artículo 72 Constitucional, inciso h).

La Cámara donde se discute en primer lugar una iniciativa de ley es llamada Cámara de Origen y la que conoce en segundo término, se le denomina Cámara Revisora.

LA APROBACION: Es cuando ambas Cámaras dan su consentimiento o conformidad a una iniciativa de ley. La

aprobación tiene lugar cuando la mayoría de los miembros presentes han otorgado su voto afirmativo al proyecto que previamente se ha discutido.

Obtenida la aprobación en una de las Cámaras (la de Origen, por supuesto), el proyecto deberá ser remitido a la Cámara Revisora para su discusión; y en caso de ser también aprobado por ésta, se enviará al C. Representante del Poder Ejecutivo.

LA SANCION: Una vez en poder del C. Presidente de la República Mexicana, éste manifiesta bajo su firma, su conformidad con una iniciativa de ley aprobada por las Cámaras.

El Ejecutivo Federal, puede negar su consentimiento, en ejercicio del llamado: "Derecho de veto", en cuyo caso la iniciativa será devuelta con sus observaciones a la Cámara de Origen, donde serán discutidas únicamente dichas observaciones, a fin de enriquecer el proyecto.

LA PUBLICACION: Se da una vez que el proyecto de ley obtiene la sanción del Poder Ejecutivo; y consiste en transmitir lo establecido en la Ley a quienes deben cumplirla, pues para que una ley pueda obligar a su cumplimiento, debe hacerse del conocimiento de la ciudadanía el texto de la misma.

Las Leyes se deben de publicar en periódicos especializados que son: El Diario Oficial de la Federación, tratándose de las Leyes Federales y las relativas al Distrito Federal y en las Gacetas Oficiales o el periódico de mayor circulación, tratándose de las leyes locales respectivas.

INICIACION DE LA VIGENCIA: Nos resta de explicar esta última fase, la cual establece la fecha en que inicia su cumplimiento, es decir, a partir de cuando es exigible su observancia.

Para determinar la fecha a partir de que las leyes entran en vigor hay dos sistemas:

I. El sucesivo.

II. El simultáneo.

El sistema sucesivo funciona de la siguiente manera: las leyes, reglamentos, circulares o cualesquiera otras disposiciones de observancia general, obligan y surten sus efectos e los siguientes términos:

a) En el lugar de la publicación, tres días después de efectuada la misma.

b) En los distintos lugares al de publicación en el Diario Oficial, se necesita que además transcurran tres días por cada cuarenta kilómetros de distancia o fracción que exceda de la mitad, (Artículo 3 del Código Civil del Distrito y Territorios Federales).

En virtud de los problemas que con lleva el que el artículo tercero del ordenamiento citado, no señale como debe medirse esa distancia, es frecuente encontrar que se utilice el sistema simultáneo, que establece que las leyes, reglamentos, etcétera, entrarán en vigor en la fecha que la disposición señale, siempre que la publicación se haya hecho con anterioridad (artículo 4 del Código Civil ya citado).

Las modificaciones a la "Ley Inquilinaria", publicadas en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, señalan que entrarán en vigor 90 días después de su publicación; después, con fecha 23 de septiembre de 1993 se estableció que a partir del 19 de octubre de 1998, entrarían en vigor las disposiciones para resolver las controversias de arrendamiento de inmuebles para casa habitación.

Con el fin de aclarar a que nos referimos con "disposición vigente", la definiremos como la ley formada por alguna de las fuentes del derecho, mismas que tienen fuerza obligatoria en un momento y un lugar determinado. Las Leyes, Reglamentos, Códigos, etcétera, que están aplicándose en la actualidad a los casos de arrendamiento de casa habitación son las *disposiciones vigentes para casa habitación* y las reformas publicadas el 23 de septiembre de 1993, son las *disposiciones aplicables para el arrendamiento de inmuebles que no son de casa habitación*.

1.4 ADICIONES AL ARTICULO 957 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PARA USO DISTINTO DE CASA HABITACION.

Al hablar de arrendamiento de inmuebles para uso distinto a casa habitación, se refiere a las fincas destinadas a comercio o industria, a las que le serán aplicables los nuevos preceptos o reformas, publicadas en el Diario Oficial de fecha 19 de octubre de 1993 y que a lo largo de la presente tesis se darán a conocer.

El artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, reformado, del que nos ocuparemos en este punto, establece que: "A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este Título...".

Como vemos, el Legislador modificó sólo parcialmente dicho artículo, el cual, como hemos señalado, establece que a las controversias relativas al arrendamiento inmobiliario, en general, les serán aplicables las disposiciones contenidas en el TITULO DECIMO SEXTO BIS -que comprende del artículo 957 al 968 del Código de Procedimientos Civiles-; a diferencia de lo establecido con anterioridad, que se refería únicamente al arrendamiento de casa-habitación.

En el mismo párrafo, el Legislador establece que: "...El Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga...".

De igual forma, es posible observar que, en cuanto a las facultades otorgadas a los Jueces de arrendamiento, no hubo modificaciones, por lo que nos surge una interrogante: ¿Por qué se otorgan amplias facultades discrecionales a los Jueces? La respuesta a la misma, tal vez sería porque se les considera peritos en Derecho, o porque el Legislador confía en su buen criterio, o simple y sencillamente por que a la impartición de justicia no se le ponen límites. Sin embargo, podemos encontrar que existen en las Leyes "lineamientos impuestos a los Jueces", pero de manera diversificada, ya que aún no se ha establecido artículo expreso al respecto.

Por otra parte, al citado precepto reformado, se adiciona que: "...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 por este Título".

De las adiciones antes expuestas, se desprenden las siguientes acciones:

- a) Las que se intenten contra el fiador que hay otorgado fianza de carácter civil o terceros (siempre que se deriven o relacionen con el arrendamiento) y,
- b) A las que tienen derecho los arrendatarios de cobrarle daños y perjuicios, al arrendador que no haya respetado el derecho de preferencia.

El "Derecho de Acción", según nos explica el Licenciado José Becerra Bautista: "Es el derecho que tienen los sujetos a provocar el ejercicio de la función jurisdiccional, para conseguir la satisfacción del interés jurídico protegido por el legislador en su favor en la norma abstracta"⁽⁶⁾. Es decir, cuando una persona siente que se le ha lesionado un derecho establecido previamente en las leyes de nuestro país, esa persona puede acudir ante el "Tribunal" correspondiente, a pedir que se le haga justicia.

Las acciones a que nos referimos en el inciso "a", se derivan de la práctica de garantizar el cumplimiento de las cláusulas establecidas en los contratos de arrendamiento, ya sea mediante una fianza de carácter civil o terceros, o un fiador.

El fiador es el deudor solidario del arrendatario y se constituye como tal, al firmar como corresponsable el contrato de arrendamiento.

La fianza es un contrato accesorio, por el cuál una persona (Institución de fianzas, en uso de la autorización otorgada

por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público), se compromete con el acreedor, a título oneroso (cobrando una prima), a pagar por el deudor, si éste no lo hace.

La Fianza de arrendamiento se otorga a las personas físicas y morales que solicitan un bien mueble o inmueble en arrendamiento, sea de casa habitación, bodegas, naves industriales, locales, oficinas, etcétera. Dicha fianza se otorga para garantizar el pago de las rentas convenidas y todas las obligaciones económicas derivadas del contrato de arrendamiento y su vigencia es conforme al término establecido en el mismo.

En cuanto a las acciones derivadas del inciso "b", observamos que es un derecho consagrado en los artículos 2447 y 2448 del Código Civil.

El artículo 2447 se refiere al "Derecho del tanto", que se da cuando el arrendador tiene obligación de preferir al arrendatario en caso de que pretenda vender el inmueble que le renta; siempre que reúna los siguientes requisitos:

- I. Que el arrendamiento haya durado más de cinco años.
- II. Que el arrendatario haya hecho mejoras de importancia a en la "finca arrendada" y,
- III. Que el arrendatario esté al corriente en el pago de las rentas.

Notemos que dicho precepto es un claro ejemplo de lo que el Lic. Miguel Villoro Toranzo, autor del libro: "Metodología del Trabajo Jurídico", llama "supuesto jurídico dependiente", pues se requiere la realización de todos los supuestos, para que nazcan las consecuencias jurídicas (?); es decir, en caso de que falte algún requisito previamente establecido en la Ley, no se podrá otorgar el derecho del tanto.

El artículo 2448-J del mismo ordenamiento, establece la forma en que debe de llevarse a cabo el procedimiento para hacer valer el Derecho de preferencia:

I.- El propietario deberá avisar por escrito al inquilino de los términos, condiciones, modalidades y precio de la compra-venta.

II.- El inquilino (o inquilinos), dispondrá de quince días para ejercer su derecho y notificárselo al arrendador por escrito.

III.- En caso de que el arrendador cambie los términos de la oferta, deberá dar aviso por escrito al arrendatario, que dispondrá nuevamente de quince días para contestar; excepto si el cambio consiste en un incremento o decremento del precio del inmueble menor al diez por ciento.

Como se puede observar, tal procedimiento se caracteriza por ser sencillo y rápido, además de muy importante, ya que en la fracción V, el artículo mencionado, dispone que: "La compra venta realizada en contravención con lo dispuesto por este artículo otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios".

El incumplimiento del arrendador a los multicitados artículos 2447 y 2448-J, da lugar a que el inquilino reclame el pago tanto de daños, como de perjuicios. Los conceptos de daño y perjuicio suelen confundirse, por lo que definimos al primero como la pérdida o menoscabo sufrido en el patrimonio de una persona, por la falta de cumplimiento de una obligación (artículo 2108 del Código Civil); en cambio, el perjuicio es "la ganancia lícita que deja de obtenerse o, los gastos que se ocasionan por acto u omisión de otro y, dan lugar a la indemnización..."⁽⁸⁾. Luego entonces, podemos considerar a la indemnización a que se condena al arrendador, como la reparación jurídica del daño o perjuicio; que procede como sanción civil y que se determina en base al perjuicio material o moral causado al afectado.

Ahora bien, el legislador en la fracción quinta del artículo 2448-J precisa que: "...la indemnización por daños y perjuicios, no puede ser menor del cincuenta por ciento (50%) de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses...". Así mismo, determina que el derecho de preferencia deberá hacerse valer antes de 60 días, (ante la autoridad correspondiente) mismos que serán contados a partir de que el arrendatario tenga conocimiento de la realización de la compra venta respectiva.

Es de vital importancia poner atención a los términos que establece la ley, ya que una vez transcurridos, prescribe el derecho y ya no existe acción alguna que ejercer. En este caso el término para que prescriba la acción en contra del arrendador, es de 60 días; aunque el citado precepto da lugar a que el arrendatario diga que tuvo conocimiento de la compra venta del inmueble, en "cualquier fecha" (pues bastaría con que lo manifestara bajo protesta de decir verdad y ofreciera testigos como prueba de su dicho), en consecuencia, los 60 días empezarían a contar a partir de "esa fecha", siempre que no conste fehacientemente, mediante jurisdicción voluntaria de notificación o notario público, que el arrendador le notificó al inquilino los términos de la venta del inmueble, de conformidad con el artículo 2448-j citado.

En resumen, podemos decir que al reformar el precepto objeto de nuestro estudio -artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles-, el Legislador pretende que todas las controversias o conflictos jurídicos entre las partes, que se refieran al arrendamiento, se rijan por lo establecido en el TITULO DECIMO SEXTO-BIS DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.

1.5 ARTICULO 73 DE LA LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

La Ley Federal de Protección al Consumidor, es motivo de nuestro estudio, toda vez que también tiene facultades conciliatorias en cuestiones de arrendamiento de inmuebles, como institución protectora del inquilino, de tal manera que son dos las autoridades facultadas para ventilar los conflictos entre arrendadores y arrendatarios:

- a) La Procuraduría Federal de Protección al Consumidor
- b) Los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario

La Procuraduría tiene funciones de representación, vigilancia y tutela de los derechos de los arrendatarios - artículos. 2, 57 bis y 59 bis - pero no de ejecución y es competente para conocer sobre las reclamaciones que hagan los inquilinos de casa habitación, cuando exigieren la devolución de pagos hechos en exceso de la renta convenida.

Sin embargo, no ha sido muy exitosa la participación de dicho organismo, ya que los inquilinos la usan, para presionar a los arrendadores, con las multas que esa dependencia impone por incomparecencia del propietario del inmueble o por no presentar el informe y documentos que se le requieran al arrendador, multas que en ocasiones pueden llegar a ser hasta de 100 veces el salario mínimo vigente en el Distrito Federal, ese momento.

Es por eso, que el Legislador modifica radicalmente la Ley de Protección al Consumidor, en materia de arrendamiento inmobiliario, y establece en el artículo en estudio que: "Los actos relacionados con inmuebles sólo estarán sujetos a esta Ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa habitación para venta al público, o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente Ley". Disposición que desgraciadamente entrará en vigor para los inmuebles arrendados para casa habitación, hasta el 19 de octubre de 1998, (según reforma al artículo tercero transitorio, publicado en el Diario Oficial de la Federación del 23 de septiembre de 1994).

Estas disposiciones han traído como consecuencia que la Procuraduría Federal del Consumidor este inundada por una avalancha de consignaciones de renta, (según expresión de los propios funcionarios), por lo que es común encontrarse con que las autoridades responsables de dicha dependencia, no sepan ni siquiera si son competentes para conocer de los asuntos, pero les están dando entrada, incluso, ya es tal el número de quejas que se tramitan en la Procuraduría Federal del Consumidor, que se tuvo que crear una sección para atender exclusivamente esta clase de problemas.

De lo expuesto, se perciben claramente los conflictos provocados entre arrendadores y arrendatarios por la intervención de esta Institución, orilló a que en las reformas en materia de arrendamiento inmobiliario, el Legislador delimitara la competencia de la Procuraduría Federal del Consumidor, al señalar que para estar sujetos a dicha ley, deberán ser personas físicas o morales que se dediquen al negocio de la venta o construcción de viviendas para casa habitación, o si se trata de renta, mediante el sistema de tiempo compartido.

CITAS DEL CAPITULO PRIMERO

- (1) Miguel Angel Granados Chapa, periódico "El Financiero", *Inquilinos ante los Pinos*, México 1993, 1 de agosto.
- (2) El texto se transcribió tal y como se encontraba en el periódico.
- (3) María del Carmen Cruz Zuñiga, *El Remate de los Bienes embargados en el juicio Especial de Desahucio en la Legislación del Estado de México*, tesis, egresado de la Escuela Nacional de Estudios Acatlán, México 1990, Biblioteca ACA-T-2984.
- (4) Rafael Rojina Villegas, *Compendio de Derecho Civil Contratos*, Editorial Porrúa, 6a. edición, México 1973, tomo II, p. 214.
- (5) Ricardo Soto Pérez, *Nociones de Derecho Positivo Mexicano*, Editorial Esfinge, 20a. edición, México 1992, p.25 a 28.
- (6) José Becerra Bautista, op. cit., pág. 1.
- (7) Miguel Villoro Toranzo, *Metodología del Trabajo Jurídico*, Editorial Limusa, 4a. ediciones, México 1982, p. 320 y siguientes.
- (8) Juan Palomar de Miguel, *Diccionario para Juristas*, Editorial Mayo, México 1981, p. 1011.
- (9) Apud. Cit. por Arturo Díaz Bravo, *Los Contratos*, Editorial Harla, México 1992, p. 56

C A P I T U L O I I

DEL EMPLAZAMIENTO A LA ADMISION DE LAS PRUEBAS

2.1 PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO PARA CASA HABITACION, EN EL ARTICULO 959 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Nos ocuparemos en el presente punto del examen de uno de los más importantes medios de comunicación procesal, entre la autoridad y los particulares: "El emplazamiento", ya que el artículo en estudio precisa que: "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 en el término de cinco días".

El emplazamiento es el acto formal, en virtud del cual la autoridad le hace saber al demandado, la existencia de una demanda promovida en su contra por el actor. El acto del emplazamiento se lleva a cabo cuando el notificador entrega al demandado: copia simple de la demanda, de los documentos que la acompañan (cotejados y sellados), junto con la cédula de notificación correspondiente, haciéndole saber que deberá comparecer a juicio en el término de ley.

Esta figura se da como consecuencia de la admisión que hace el juez de la demanda, a través del "auto admisorio", que contiene los siguientes puntos:

- A) Que se registre el juicio en el libro de gobierno, [que es aquel que contiene la secuencia de los juicios interpuestos en un juzgado, por medio de un número que es colocado por Oficialía de Partes Común],
- B) Que se tenga por reconocida la personalidad del promovente,
- C) Que se tenga al actor señalando domicilio y autorizando a las personas que se indican en la demanda,
- D) Que se tenga al actor solicitando el cumplimiento de las prestaciones que se indican en la demanda,
- E) Que se mande a emplazar al demandado, del juicio que existe en su contra y,

F) Que se le conceda al demandado un término de cinco días, contados a partir del emplazamiento, para que comparezca a contestar la demanda.

Para los casos en que el domicilio del demandado se encuentre en un lugar distinto al distrito judicial del juzgado que conoce del juicio, el juez solicitará a la autoridad competente, que en auxilio de la labores del juzgado, practique el emplazamiento, -lo que se conoce como exhorto ó despacho, según si la diligencia es dentro o fuera de la República Mexicana-.

Ahora bien, la ley hace mención a la existencia de dos formas de emplazamiento: la de carácter general y la de carácter singular o particular. La primera, se da cuando son llamados a juicio, por medio de edictos, a todas aquellos demandados de los que se ignora su domicilio y personas que tengan interés jurídico en algún negocio judicial. Los edictos son publicaciones periódicas que se insertan en los diarios a instancia del juzgador, con un resumen del acuerdo o sentencia, para el emplazamiento o conocimiento de los demandados. La segunda de las formas de emplazamiento, se da cuando se le notifica a una persona determinada, en su domicilio.

La figura del emplazamiento es considerada de capital importancia, debido a que por su conducto se otorga al demandado el derecho a ser oído y vencido en juicio, es por esto, que el Código de Procedimientos Civiles, es meticoloso al determinar la forma en que ha de practicarse, siendo una de las obligaciones más estrictas del juzgador el de revisar que en todo juicio se lleve a cabo el emplazamiento con todas las formalidades legales, o en su caso, reponer el emplazamiento.

Al respecto, los artículos 116 y 117 del ordenamiento jurídico citado, disponen que: "La primera notificación se hará personalmente al interesado, o a su representante o procurador, en la casa designada; y no encontrándolo el notificador le dejará cédula en la que hará constar la fecha y hora en que la entregue, el nombre y apellido del promovente, el juez o tribunal que manda practicar la diligencia, la determinación que se manda a notificar y el nombre y apellido de la persona a quien se entrega", y el 117 señala que: "si se tratase del emplazamiento y no se encontrare al demandado, se le hará la notificación por

cédula. La cédula en los casos de este artículo y del anterior, se entregará a los parientes empleados o domésticos del interesado o a cualquier otra persona que viva en el domicilio señalado, después de que el notificador se haya cerciorado de que ahí lo tiene la persona que debe ser notificada; se pondrán en todo caso, los medios por los cuales el notificador se haya cerciorado de que ahí tiene su domicilio la persona buscada. Además de la cédula se entregará a la persona con que se entienda la diligencia, copia simple de la demanda debidamente cotejada y sellada, más, en su caso, copias simples de los demás documentos que el actor haya exhibido con su libelo inicial"

Cuando la persona con la que se entienda la diligencia, se negare a recibir la documentación, se practicará la notificación en el lugar en que habitualmente trabaje o en su defecto, en donde se le encuentre, (artículos 118 y 119 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal).

Las diligencias de emplazamiento deberán practicarse, observando todos y cada uno de los requisitos legales antes indicados, de lo contrario el procedimiento será nulo.

Para finalizar con el estudio de este punto, haremos mención de los efectos del emplazamiento, mismos que se encuentran especificados en el artículo 259 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y que son los siguientes:

En la fracción primera, se establece que con la práctica de la diligencia de emplazamiento se previene el juicio a favor del juez que lo hace; la prevención es, en este caso, una exclusión de todos los demás jueces por el primero que conoce del asunto, de tal manera que implica que si este es competente, nadie más podrá conocer de dicho asunto.

En seguida las fracciones II y III del citado artículo, se refieren a dos fenómenos íntimamente relacionados, uno es la sujeción del emplazado al tribunal para que siga el juicio ante el juez que lo emplazó; y el otro, que es una consecuencia del anterior, obliga al demandado a contestar la demanda ante el juez que lo ha emplazado.

En la fracción IV, se establece que el emplazamiento producirá las mismas consecuencias de la interpelación judicial, si por otros medios no se hubiere constituido ya en mora el obligado. La interpelación judicial se define como la notificación fehaciente, mediante la cual se exige el cumplimiento de una obligación y en cambio la mora, en los juicios de arrendamiento, se constituye cuando se incurre en retraso en el pago de las rentas.

La fracción quinta y última, se refiere a que a partir del emplazamiento se originará el interés legal, que de acuerdo al Código Civil es del 9% anual, en aquellas obligaciones que no causen réditos por si mismas

Para concluir con las características de fondo y forma, de la figura del emplazamiento, me gustaría hacer notoria la importancia de practicarlo en los términos que prescribe la ley, ya que las consecuencias que se desprendan de tan importante diligencia, son graves en la mayoría de los casos, ya que incluso da lugar a la nulidad de todo lo actuado en el juicio.

2.2 PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO PARA CASA HABITACION, EN EL ARTICULO 960 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En los puntos anteriores de la presente tesis, nos referimos a cual es la autoridad que va a conocer de los juicios de arrendamiento, que ordenamiento jurídico le es aplicable, cual es el documento base de la acción y que es el emplazamiento; ahora, en este punto, vamos a conocer las diferentes actitudes que puede adoptar el demandado, cuando se ha hecho de su conocimiento -mediante notificación personal-, que el actor interpuso una demanda en su contra.

La contestación de la demanda, surge por la necesidad que tiene el demandado de defenderse, cuando se le presenta un conflicto legal. Mediante ella, le hará saber al juez en que consiste su defensa.

Por regla general, el contenido de la contestación a la demanda, se formulará en los mismos términos prevenidos para la demanda, -a los que hicimos referencia en el punto 1.6 de la presente tesis-, por lo tanto, dicha contestación deberá hacerse conforme al siguiente orden:'

- a) Rubro [nombre del actor, del demandado, juicio y número de expediente];
- b) Tribunal ante el que se promueve [es decir, C. Juez del Arrendamiento Inmobiliario];
- c) Domicilio y autorización de personas;
- d) Contestación a las prestaciones reclamadas por el actor;
- e) Contestación de los hechos a que se refiere la contraparte, (Actor);
- f) Contestación al derecho invocado por el demandante;
- g) Promover las excepciones o defensas que se tengan y en su caso;
- h) Entablar reconvencción en contra del actor; y por último,
- i) Puntos petitorios, la fecha y firma del promovente.

Debido a que los puntos señalados, consagran los lineamientos a seguir en la elaboración de la contestación de una demanda, considero pertinente dar una explicación somera de los mismos.

El primer inciso, se refiere a los datos generales que deberán ser señalados expresamente en los expedientes, a fin de permitir su pronta localización y archivo; y, el segundo inciso, nos indica que en materia de arrendamiento, el tribunal ante el cual se promueve, esta constituido por los juzgados de Arrendamiento Inmobiliario.

Asimismo, la fracción segunda del artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece que la parte demandada deberá señalar domicilio convencional, que es aquel en el que se van a oír y recibir notificaciones derivadas del juicio de arrendamiento.

Los incisos D, E y F, también están señalados en el artículo 255, como requisitos en la elaboración de un escrito de contestación de demanda; ya que se refiere a un mismo acto: "el de contestar", que según el Diccionario Planeta de la Lengua Española usual, es responder a lo que se pregunta, se habla o se escribe".

A fin de aclarar posibles confusiones, podemos observar que en términos legales, hablamos de la contestación de la demanda en dos sentidos, primero como escrito inicial del demandado y segundo como una de las actitudes que puede adoptar la parte demandada al elaborar el escrito de contestación de demanda.

Aclarado lo anterior, podemos ver que el demandado deberá proporcionar al juez, -cuando opte por contestar la demanda- las razones por las que son procedentes o no las reclamaciones que en su contra hace el actor, (contestación a las pretenciones), si los acontecimientos tuvieron lugar en la fecha, hora, sitio y ante las personas que arguye su contrario, negando o afirmando y en su caso, haciendo las aclaraciones que crea pertinentes, (contestación a los hechos) y por último, si está debidamente fundado el derecho que invoca el demandante, (contestación al derecho).

Así también, la parte demandada puede asumir otras actitudes como son: el allanamiento, la confesión y la rebeldía.

El allanamiento, se da cuando el demandado de manera consciente y expresa se somete a todo lo que le solicita el actor, es por eso que a esta actitud, se le considera como figura autocompositiva unilateral de solución de los litigios y trae como consecuencia que el juez inmediatamente dicte sentencia y conceda al demandado un término de gracia para cumplir con las prestaciones que le somete el actor.

En cambio, la confesión judicial, es una figura que implica el reconocimiento de cualquiera de las partes -actor o demandado-, respecto de los hechos que le son propios.

En relación con estas dos formas autocompositivas del derecho, el allanamiento y la confesión, el último párrafo del artículo 517 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, señala que en estos casos el juez dictará inmediatamente sentencia en la que le concederá al inquilino un plazo de gracia de cuatro meses, para que desocupe el inmueble.

Para finalizar vemos que la rebeldía se da cuando el demandado adopta una actitud pasiva respecto de la demanda, y decide no contestarla; esta actitud trae como consecuencia, que el juez resuelva el conflicto, como si el demandado hubiera reconocido expresamente la veracidad de los hechos que se le imputan, excepto si se trata de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas ó que el emplazamiento se hubiere realizado por edictos, (artículo 271), en estos últimos casos se tendrá al demandado contestando en sentido negativo a las prestaciones, hechos y derechos consignados en la demanda.

Por otra parte, en el inciso "g", del citado artículo 255, establece que en este mismo escrito, se puede recurrir a las excepciones que marca la ley, a fin de acreditar la improcedencia de la demanda.

La excepciones oponibles son las siguientes:

A) INCOMPETENCIA: Es cuando una de las partes plantea ante el juzgado, en el escrito de contestación de demanda, que este es incompetente para conocer del juicio, en virtud de que el domicilio del inmueble arrendado, no se encuentra dentro de la jurisdicción de dicho juez. Existen dos vías para plantear esta excepción:

· La declinatoria.- es cuando el procedimiento se interpone ante el juez que conoce del juicio, al que se le solicita que deje de conocer del mismo y que remita al juez que si es competente el expediente.

· La inhibitoria.- es cuando el procedimiento es resuelto por el juez que la parte que interpuso esta excepción considera competente, a fin de que se dirija al juez que se estima que no es competente, para que se inhíba y remita el expediente.

B) FALTA DE PERSONALIDAD: Consiste en la denuncia de que la persona que interpone la demanda, carece de la representación necesaria para comparecer legalmente a juicio, ya que al no acreditar ante el juez, el carácter con el que promueve, no puede ejercer ninguna acción en contra del demandado.

C) LITISPENDENCIA: Es cuando el demandado hace del conocimiento del juez, que existe otro juicio iniciado con anterioridad, pendiente de resolverse, ante otro juez o tribunal (sub júdice). En ambos juicios las partes y las pretensiones son iguales.

Para que esta excepción sea procedente, el demandado deberá precisar ante el juez, los datos del primer juicio.

D) CONEXIDAD: Es la petición que formula el demandado, para que el juicio promovido por el actor se acumule a otro, iniciado anteriormente, es decir, se unen ambos expedientes -que son diferentes-, para resolverlos en una sola sentencia, con el fin de evitar que se dicten resoluciones contradictorias en los mismos. Para que sea procedente, necesariamente deberán coincidir: las partes y la causa.

Respecto a esta excepción, el artículo 259 Fracción Primera del Código de Procedimientos Civiles, nos señala el criterio a seguir en la acumulación de juicios, al establecer que se debe unir el expediente más reciente al de mayor antigüedad. Dicha antigüedad, se determinará conforme a la fecha del juicio que fue emplazado primero.

E) COSA JUZGADA: Tiene por objeto hacer saber al juez que el litigio que el actor plantea, ya fue resuelto en un proceso anterior, mediante una sentencia definitiva, que ya

no puede ser impugnada ni recurrida legalmente. Al respecto, creo conveniente precisar que es requisito indispensable que las partes (actor y demandado); los bienes en disputa y las pretensiones, sean iguales en ambos juicios.

Respecto de las últimas tres excepciones cabe aclarar que de la reforma al artículo 42 del Código Adjetivo, se desprende que para que sean procedentes las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, será necesario que se exhiban 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 caso de la última, copia certificada de la sentencia y del auto que la declara ejecutoriada.

F) IMPROCEDENCIA DE LA VIA: Se da si el demandado considera que es erróneo el procedimiento o vía elegido por el actor al plantear su demanda y admitido por juez. También será aplicable esta excepción, si el actor no satisface los procedimientos que son necesarios para que sea procedente una demanda y que están previamente establecidos en la ley.

Y por último, la "obscuridad en la demanda" es una excepción que no esta comprendida en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, aunque por tradición y costumbre se opondrá, ya que consiste en objetar la demanda, por que no es clara, toda vez que la parte actora en los hechos de su demanda, no especifica el tiempo, lugar y forma, en que sucedieron los mismos.

Como podemos observar, existe una amplísima gama de excepciones oponibles al actor en un juicio, ya que van en relación a los hechos, que jurídicamente dan al demandado la facultad de destruir la acción invocada.

Ahora bien, el demandado no solo puede oponer excepciones, también puede -en su escrito de contestación de la demanda-, interponer defensas.

En el derecho vigente nos encontramos con que no es muy clara la definición de las defensas y su distinción con las excepciones, sin embargo, haremos referencia a la distinción

que hace de ambas, la Tercera Sala de La Suprema Corte de Justicia, que establece lo siguiente: "Las excepciones descansan en hechos que por sí mismos no excluyen la acción, pero dan al demandado la facultad de destruirla mediante oportuna alegación y demostración de los hechos; en cambio, las defensas o excepciones impropias se apoyan en hechos que por sí mismos excluyen la acción, de modo que una vez comprobada por cualquier medio, el juez esta en el deber de estimarlas de oficio, invóquelas o no el demandado" (10). Luego entonces, las defensas según la Corte, son los hechos que una vez demostrados en el proceso, deben de ser tomadas en cuenta por el juzgador, aunque la parte demandada no los invoque; en cambio, para que sean tomadas en consideración las excepciones, deben de interponerse expresamente, si no, serán ignoradas por el juzgador.

Como podemos observar, el demandado puede optar por diversas actitudes una vez que se le ha concedido la oportunidad de defenderse, pero quizá la más importante es cuando el demandado se convierte en actor, denominándosele actor reconvencionista; es decir, cuando en la misma relación procesal, se formula una "nueva pretensión" en contra del actor, de tal manera que las partes asumen a la vez ambos caracteres el de actor y el de demandado.

La nueva pretensión invocada por el demandado, se expresa en una nueva demanda, que debe presentarse junto con el escrito de contestación a la demanda -nunca después-, sin que por

ningún motivo ambos se confundan (artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal). Es decir, en el mismo acto el demandado debe por una parte dar contestación a la demanda, mediante escrito que se refiera a las pretensiones, hechos y derecho afirmado por el actor; y, por la otra, la reconvención, que es una contrademanda, por lo cual debe cumplir los requisitos establecidos en los artículos 255, 95 y 96 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, ya explicados.

Para que la reconvención pueda ser admitida, será necesario que la pretensión expresada en ella sea de la competencia del juez que está conociendo de la demanda inicial y que el juicio sea el adecuado para plantearla (artículo 494 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y fracción III del artículo 20, del Título Especial de la Justicia de Paz del mismo ordenamiento).

Para finalizar, en la última parte del párrafo primero y los párrafos segundo y tercero, del mismo artículo, el Legislador hacer referencia al procedimiento aplicable según las actitudes que adopte el demandado y que pueden ser las siguientes:

En el primer párrafo se previene que cuando el demandado oponga excepciones de conexidad, litispendencia o cosa juzgada, el juez dará vista al actor para que manifieste lo que a su derecho convenga; estas excepciones deben ser resueltas por medio de la audiencia de conciliación, (artículo 272-A último párrafo del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal). Sin temor a equivocarnos, podemos decir que si el demandado opone otras de las excepciones enumeradas y explicadas en este punto con anterioridad, el juez le dará vista por tres días al actor para que las conteste, hecho lo cual serán reservadas para ser resueltas al dictar sentencia definitiva.

La segunda fracción se refiere a la reconvenición, que al constituir una nueva demanda, lógico es que se deba dar contestación a la misma, por lo que se le otorga un término de 5 días para hacerlo, contados a partir de su publicación en el Boletín Judicial.

Con la tercera fracción concluiremos el presente punto, ya que se refiere al procedimiento a seguir para los casos en que el demandado o el actor reconvenido, decidan abstenerse de dar contestación a la demanda, en el término previamente señalado por el juez para hacerlo, a lo que se conoce como "rebeldía o contumacia". En este párrafo el juez establece que en estos casos, se consideraran negados los hechos, esto es, como si la parte rebelde contestara que no a todos los hechos, siendo responsabilidad de la actora probar los hechos, la carga de la prueba con lo que se da fin al análisis del precepto en estudio.

2.3 LA AUDIENCIA DE CONCILIACION

El contenido de los artículos 961, 962 y primer párrafo del 963 del Código de Procedimientos Civiles, se avocan al conocimiento de la llamada "Audiencia de Conciliación", misma que surgió en el Derecho Mexicano, en la reforma publicada en el Diario Oficial de la Federación el 10 de enero de 1986 y se puede definir como una audiencia preliminar, que tiene lugar una vez que ha sido contestada la demanda, y en su caso, la reconvenición.

la audiencia de conciliación, tiene como principales propósitos los que a continuación se detallan:

- a) Examinar el procedimiento, a fin de que sea posible subsanar errores o deficiencias.
- b) Procurar la amigable composición o conciliación entre las partes, lo que por muchos años, ha constituido el más importante objetivo de esta audiencia, ya que las partes pueden terminar con el conflicto mediante la celebración de un convenio, mismo que tendrá efectos de cosa juzgada, una vez que ha sido aprobado por el juez.
- c) Depurar el procedimiento, es decir, el conciliador deberá analizar y resolver las cuestiones relativas a la legitimación procesal, así como las excepciones de conexidad, litispendencia y por supuesto, cosa juzgada.
- d) Abrir el juicio a prueba, en caso de que las partes no se concilien.
- e) Y en general, dictar la resolución que proceda de acuerdo con los elementos presentados por las partes, pudiendo inclusive, declarar terminado el procedimiento.

Por otra parte, en el segundo párrafo del artículo 961, el Legislador hace hincapié en la obligación de asistir a la Audiencia de Conciliación, y sanciona a la parte que haya dejado de asistir sin causa justificada, con una multa, que como mínimo ascenderá a la cantidad que resulte de multiplicar ciento veinte por un día de salario mínimo vigente, como máximo, podrá ser igual a la cantidad de ciento ochenta días de salario mínimo vigente y en caso de reincidencia, el doble, según lo establecido por la fracción segunda del artículo 62 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Es triste reconocer que hasta la fecha la experiencia ha demostrado que en promedio la Audiencia de Conciliación solo da resultado en un veinte por ciento de los casos, toda vez que asistiendo las partes, cuando quieren llegar a un convenio, éste se redacta, se revisa por el juez y se eleva a la calidad de sentencia ejecutoriada en la misma audiencia. Sin embargo, es pequeño el porcentaje de los litigios que se resuelven de ésta manera, aunque es preferible para las partes y para el tribunal que se llegue a éste tipo de solución.

La práctica nos señala que en la mayoría de los litigios, es decir, en un promedio del ochenta por ciento de los juicios, el demandado no asiste a la audiencia y tampoco se giran los oficios en los que se sanciona a la parte ausente. Además aun cuando llegan a asistir ambas partes, usualmente no llegan a ningún convenio.

En los juicios de arrendamiento, lo que el arrendatario pretende realmente es ganar tiempo y su abogado sabe perfectamente que un juicio de esta naturaleza puede durar de dos a tres años, sobretodo si en el juzgado el cúmulo de negocios que se tramita es muy grande y se hace uso de todas las artimañas que la práctica jurídica permite.

Por último, en relación a lo prescrito por el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, se establece que para los casos en que la Procuraduría Federal del Consumidor, haya tenido conocimiento previo del conflicto y por lo tanto, se haya tramitado el "procedimiento conciliatorio" ante dicha autoridad, entonces la audiencia a que se refiere el presente punto, no tendrá lugar, por lo que se seguirá el procedimiento a partir del capítulo tercero de la presente tesis.

A diferencia del artículo 961, el artículo 962, marca el procedimiento a seguir, en caso de que las partes no lleguen a un acuerdo, toda vez que señala que: "En caso de desacuerdo entre los litigantes, el juez continuará con el desarrollo de la audiencia...". Luego entonces vemos que si no se celebrara un convenio, se procederá a examinar las cuestiones relativas a las excepciones de conexidad, litispendencia y cosa juzgada, de las que hicimos referencia en el punto 2.2, del presente capítulo y una vez depurado el procedimiento, el juez concederá a las partes un término de diez días, para ofrecer pruebas; término que empezará a contar a partir del día siguiente al de la notificación del auto, en el que se manda a abrir el juicio a prueba.

Para concluir con el análisis de esta audiencia, considero importante hacer mención, en lo establecido por el último párrafo del citado artículo 962, en el que se precisa que en caso de desacuerdo con la resolución o resoluciones emitidas por el juez en dicha audiencia, estos autos podrán ser apelables en efecto devolutivo. El concepto, clasificación, desarrollo e importancia de apelación, son motivo de un apartado diferente, por lo que lo examinaremos debidamente en el punto 5.2 y siguientes de la presente tesis.

2.4 ADICIONES AL ARTICULO 959 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PARA USO DISTINTO DE CASA HABITACION.

Como último punto en este capítulo, se procederá al estudio y análisis del artículo 959 del citado Código, precepto en el que el Legislador nos señala paso a paso, el procedimiento aplicable a las demandas de arrendamiento, para los inmuebles que son de uso distinto al de casa habitación.

En el primer párrafo de dicho ordenamiento legal, se señala que una vez presentada la demanda, el Juez, deberá revisar que la misma, reúna todos y cada uno de los requisitos que debe contener, conforme a lo dispuesto por el artículo 255 de Código de Procedimientos Civiles para del Distrito Federal. (requisitos a los que hicimos referencia en el punto 1.6, del capítulo primero de la presente tesis).

En el caso de que la demanda sea oscura, irregular o que no se exhiban los documentos base de la acción (o copias de los mismos), se prevendrá al actor verbalmente, a fin de que subsane o aclare su error (artículo 257); y, si la demanda es procedente, será admitida mediante un auto que deberá contener los siguientes puntos:

- A) La fecha del auto,
- B) El nombre del promovente de la demanda, (que puede ser el actor, por su propio derecho o un apoderado legal),
- C) Persona a la que se demanda,
- D) Prestaciones que se demandan (que pueden ser por ejemplo: la desocupación, la terminación del contrato, el pago de rentas etcétera...),
- E) La orden de que se practique el emplazamiento y se corra traslado con las copias de la demanda promovida,
- F) En su caso, la orden de que se gire exhorto, si el domicilio del demandado se encuentra fuera de la jurisdicción del juez,
- G) El término para contestar la demanda y, por último (pero no en importancia),

H) El día y hora en que tendrá verificativo la audiencia de ley respectiva.

Al desglosar el auto inicial, podemos observar, que los incisos "A" a "F", son exactamente los mismos que señalamos en los juicios de arrendamiento para casa habitación. Sin embargo, lo establecido en el inciso "G", constituye una reforma innovadora, ya que señala que desde el auto de admisión de la demanda, se deberá señalar día y hora, a fin de que se practique la audiencia de ley.

La audiencia de ley, es sin lugar a dudas, la parte medular de todo el proceso, por que mediante ella, las partes prueban sus respectivos derechos y el juez toma sus determinaciones. Dicha audiencia deberá tener lugar entre los 25 y 35 días, posteriores a la fecha del auto admisorio.

De este precepto, se desprende que la intención del Legislador, es favorecer el principio de economía procesal, al procurar que los juicios de arrendamiento sean juicios "sumarios", -es decir rápidos-, pero no podemos dejar de notar, que como en muchas otras ocasiones, no se establece que pasa si el Juez transgrede dicho término, (lo que evidentemente no esta legislado), por lo que no sería extraño que este término no se respete, cuando por ejemplo el cúmulo de trabajo en los juzgados de arrendamiento, sea tal que no sea posible acatar el precepto, como ha sucedido con muchos otros términos que se han incumplido, por lo que sólo nos queda esperar que no se convierta en letra muerta.

El procedimiento dispone que una vez admitida la demanda, se debe de emplazar al demandado de la manera usual, para que en el término de cinco días comparezca a juicio a dar contestación a la demanda, oponer excepciones y formular, -si tiene los elementos para ello-, la reconvencción. Con ésta última, (es decir, con la reconvencción), se dará vista al actor, para que la conteste a su vez, en el término de cinco días.

Vemos en consecuencia, que en el artículo 959 reformado, se establece término para dar contestación a la reconvencción, pero no para contestar excepciones, por lo que presumo serán resultas procedentes o improcedentes en la

sentencia. Cuando las excepciones sean de previo y especial pronunciamiento, el Juez de oficio y desde la admisión de la demanda, deberá depurar el juicio, verificando su procedencia y en su caso, determinando que procede conforme a derecho.

Por otra parte, vemos que en la tercera fracción y última, del mismo precepto, el Legislador introduce un momento procesal más: "la admisión de las pruebas", que podemos definir como un acto de voluntad externado en una resolución, en las que el Juez determina que pruebas se admiten o desechar.

Al respecto, el artículo 298 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece el criterio que deberán seguir los jueces al admitir las pruebas, al señalar que: "no se admitirán diligencias de prueba contra el derecho, contra la moral o sobre hechos que no hayan sido controvertidos por las partes, sobre hechos imposibles o notoriamente inverosímiles..." Luego entonces, el Juez deberá considerar:

A.- Su pertinencia, es decir, su relación con el objeto de la prueba -hechos discutidos o discutibles-, y

B.- Su idoneidad, o sea, su aptitud para probar esos hechos.

Por ejemplo, es obvio que no resultaría idónea un acta de matrimonio para probar que se es inquilino de un inmueble, o una inspección judicial para probar las mejoras realizadas en una construcción.

Con base a este criterio, el Juez: "... admitirá o desechará las pruebas ofrecidas por las partes y fijará la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley".

CITAS AL CAPITULO SEGUNDO

- (10) José Ovalle Favela, "Derecho Procesal Civil", segunda ed., Ed. Harla, México 1985, pág. 90.

C A P I T U L O I I I

DEL PERIODO PROBATORIO A LA RESOLUCION

3.1 ULTIMO PARRAFO DEL ARTICULO 963 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En este punto y a lo largo de todo el capítulo, nos introduciremos al estudio de la parte medular en todo proceso: "Las pruebas".

A pesar de que los autores han sido reticentes en dar conceptos de prueba procesal, el Lic. Cipriano Gómez Lara, nos señala que etimológicamente significa acción y efecto de probar, pero esta definición no abarca todos los sentidos, por lo que hace referencia a las diferentes acepciones, que nos dan más idea desde el punto de vista jurídico procesal y que son las siguientes: "Se entiende por prueba en una primera acepción, los diversos medios probatorios, o sea, en este sentido prueba es el conjunto de instrumentos por los cuales se persigue dar al juzgador el cercioramiento sobre las cuestiones controvertidas. En una segunda acepción, prueba se designa al procedimiento probatorio, es decir, designa el desarrollo formal de la fase probatoria del proceso. En una tercera significación, expresa la actividad de probar, esto es, al hacer prueba, al conjunto de actos de pruebas, el conjunto de actos de probar. En una cuarta acepción, se ha entendido el resultado del proceso. Finalmente, en una quinta acepción, se ha querido expresar la razón, motivo o argumento, que hacen tener por verificado o por verificadas las afirmaciones o negaciones que se han introducido en el proceso". (11)

En cambio, el **derecho probatorio**, se define como "el conjunto de normas jurídicas relativas a la prueba, o el conjunto de normas jurídicas que reglamentan los procedimientos de verificación de afirmaciones sobre hechos o sobre cuestiones de derecho". (12)

Con el propósito de obtener el fin perseguido, que es lograr la convicción del juzgador respecto de la correspondencia entre las afirmaciones de las partes y los hechos y situaciones en que se fundamentan sus pretensiones y defensas, se ha dividido la etapa probatoria en cuatro importantes momentos procesales, que son:

A) El ofrecimiento de pruebas.- es el acto por medio del cual, las partes ofrecen al tribunal los diversos medios de prueba: documentos, testigos, confesional de las partes contrincantes, etcétera, mediante los cuales pretenden probar las pretenciones y excepciones establecidas en la demanda, contestación a la demanda, reconvencción o contestación a la reconvencción.

B) La admisión.- es un acto por medio del cual el tribunal rechaza o admite los medios de prueba ofrecidos por las partes.

C) La preparación.- consiste en el conjunto de actos que debe realizar el tribunal, con la colaboración muchas veces de las propias partes y de los auxiliares del tribunal, con el fin de que se puedan desahogar en tiempo las pruebas. Por ejemplo: citar a las partes, testigos o peritos, girar oficios a las Instituciones Bancarias o de Gobierno, entre otras.

D) Por último, el desahogo, es cuando tiene verificativo el desarrollo o desenvolvimiento de la audiencia. Al respecto, debemos aclarar que cada medio de prueba tiene sus propias reglas, por lo que la forma, el modo, el tiempo y el lugar del desahogo, van dándose de manera específica en cada una; por este motivo, se estudiarán en el punto 3.4 del presente capítulo (13).

Entrando de lleno en el estudio del último párrafo de artículo 963, vemos que durante los cuatro momentos procesales a que nos referimos anteriormente, se deberán seguir las mismas reglas establecidas para el juicio ordinario civil, mismas que se encuentran señaladas en el Código de Procedimientos Civiles, del artículo 278 al artículo 422..

En este mismo orden de ideas, podemos decir que las reglas que deben tomarse en cuenta según el Código de Procedimientos Civiles, en cuanto a los términos y plazos, aplicables en los juicios de arrendamiento, serán los siguientes:

a) El de 10 días para ofrecer pruebas, contado a partir del día siguiente al de la notificación del auto que manda a abrir el juicio a prueba (art. 290)

b) El de 30 días dentro de los cuales deberá citarse a la audiencia para el desahogo de las pruebas (art. 299)

c) El de 15 días dentro de los cuales se deberá fijar fecha para una segunda audiencia, de continuación de pruebas pendientes, que no se hubiesen desahogado en la primera audiencia (art. 299)

d) De 60 y 90 días como plazos extraordinarios para el desahogo de pruebas, que hubiesen de practicarse fuera del Distrito Federal o del país respectivamente.

Para el ofrecimiento, que es el primero de los cuatro momentos en que se desenvuelve la etapa probatoria, se establece como regla que las partes deben relacionar las pruebas que hayan ofrecido, con los hechos de la demanda o de la contestación que pretendan confirmar o refutar, lo que significa, que no podrán ofrecer pruebas que no tengan que ver con el motivo del juicio (art. 291).

Las reglas en la admisión, preparación y desahogo de la pruebas, van en relación directa a los medios de prueba que se hayan ofrecido. En este sentido, vemos que la Ley Procesal Civil del Distrito Federal, considera como medios de prueba los siguientes: la confesión, los documentos públicos, los documentos privados, los dictámenes periciales, el reconocimiento o la inspección judicial, los testigos, las fotocopias, fotografías, registros dactiloscópicos, la fama pública, las presunciones y en general todas aquellas que produzcan convicción en el juzgador.

En la admisión de pruebas, -segundo momento procesal-, el tribunal deberá cerciorarse que los escritos donde las partes "ofrecieron pruebas", hayan sido presentados en el tiempo concedido para ese efecto y que los medios de prueba en el consignados sean pertinentes, idóneos y congruentes, lo que significa que el actor y demandado, son partes pasivas durante el desenvolvimiento de este momento procesal. En cambio, la preparación, como tercer momento procesal, se da cuando el tribunal expresamente ordena a las partes que realicen todos los actos necesarios para que la prueba se pueda desahogar en el modo, forma, fecha y lugar que él mismo determine.

A fin de hacer más explícito el párrafo anterior, me gustaría finalizar dando unos ejemplos de la forma en que se preparan las pruebas:

a) Si el medio de prueba es "la testimonial", la parte oferente debió señalar en su escrito el domicilio de él o los testigos, en este caso, la preparación consiste en notificarles personalmente, por conducto de un funcionario público adscrito a la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores, que tienen que acudir al juzgado a declarar.

b) Si el medio de prueba, es un informe que deberá rendir determinado Banco, la preparación consiste en notificarle a dicha institución su participación en el juicio, por medio de un oficio, que deberá contestar y remitir al juzgado.

c) Si el medio de prueba, es una pericial, los peritos designados previamente, deberán trasladarse al inmueble motivo del conflicto, a realizar su peritaje, mismo que deberán presentar en el juzgado.

Como podemos observar, los cuatro momentos procesales están íntimamente ligados y tienen una finalidad conjunta: "FORJAR CONVICCIÓN EN EL JUZGADOR".

3.2 PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO PARA CASA HABITACION, EN EL ARTICULO 964 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

En el apartado que antecede vimos las reglas de tres de los momentos en el desarrollo de la etapa probatoria, en este, haremos hincapié en el cuarto y último de los momentos procesales: "el desahogo de las pruebas", que sin lugar a dudas es la parte culminante del período probatorio.

El desahogo de todas y cada una de las pruebas deberá tener lugar necesariamente durante la "audiencia de ley", ante el tribunal que esta conociendo del juicio y en la fecha que para ese efecto señaló el juez al admitirlas.

En vista de que existen diversos medios de prueba y diferentes reglas para cada uno, no se puede hacer consideraciones generales en cuanto a la forma o modo de su desahogo, por este motivo haré una breve referencia de las características y peculiaridades de las pruebas más usuales.

Principiaremos con el medio de prueba conocido como confesión, que es uno de los más antiguos, por que en el Derecho Romano y en muchos otros sistemas jurídicos primitivos, se le conocía y se le consideraba de gran importancia; inclusive, en ciertas épocas se le denominó: "la reina de las pruebas".

En cuanto a su concepto, la figura de la confesión, es una prueba personalísima, que puede ser definida en cuanto al resultado, como el reconocimiento de una de las partes de hechos propios. Los sujetos de la confesión, son las partes -actor o demandado-. Y, el desahogo, consiste en que el abogado de la parte que ofreció la prueba, llamado articulante, formule preguntas, ya sea verbalmente o mediante la elaboración del pliego de posiciones, al absolvente, que obviamente es el que debe responder de manera categórica a las preguntas, afirmando o negando y en su caso, aclarando.

Para finalizar con el estudio de esta prueba, me gustaría hacer notar que ya no es más la reina de las pruebas, por que son frecuentes las ocasiones en que la parte absolvente

declara fácilmente falsedades, o por el contrario, se han dado casos de personas que han declarado ser autores de los hechos cuando en realidad no lo son, es por esto que el juez es muy cuidadoso al momento de valorarla.

Continuaremos este estudio, explicando en que consiste la prueba documental, que surge por la necesidad de plasmar ideas, conceptos y palabras de manera perpetua. Primitivamente los documentos fueron muy rudimentarios, barros, pedazos de madera, piedra, etcétera, pero a lo largo del tiempo, la ciencia a ido aportando descubrimiento tras descubrimiento, por lo que esta prueba es amplísima.

Etimológicamente la palabra instrumento viene de *instrumentum* y del verbo *instruere*, que significa enseñar. Y es una prueba que esta constituida por documentos, en los que se han plasmado la realización de actos jurídicos.

Doctrinalmente se suele clasificar a los documentos como públicos y privados. Los documentos públicos son aquellos que otorgan las autoridades o funcionarios en el ejercicio de sus atribuciones o investidos de fe pública. En el primer caso, se trata de informes que dan las autoridades al tribunal, en relación con los hechos o actos jurídicos, sobre los cuales se les pide que den noticia. En el segundo caso, los informes solo puede provenir de funcionarios con fe pública, como los notarios públicos, los actuarios, los corredores públicos, etcétera. En cambio, los documentos privados, son todos aquellos que provienen de los particulares y no de las autoridades.

El artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, señala como documentos públicos, los siguientes:

I.- Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales de las mismas;

II.- Los documentos auténticos expedidos por funcionarios que desempeñen cargo público en lo que se refiera al ejercicio de sus funciones;

III.- Los documentos auténticos, libros de actas, estatutos, registros y catastros que se hallen en los

archivos públicos, o los dependientes del Gobierno Federal, de los Estados, de los Ayuntamientos o del Distrito Federal;

IV.- Las certificaciones de las actas del estado civil expedidas por los jueces del Registro Civil, respecto a constancias existentes en los libros correspondientes;

V.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos públicos expedidas por funcionarios a quienes compete;

VI.- Las certificaciones de constancias existentes en los archivos parroquiales y que se refieran a actos pasados antes del establecimiento del Registro Civil, siempre que fueran cotejadas por notario público o quien haga sus veces con arreglo a derecho;

VII.- Las ordenanzas, estatutos, reglamentos y actas de sociedades o asociaciones, universidades, siempre que estuvieren aprobados por el gobierno general o de los Estados, y las copias certificadas que de ellos se expidiesen;

VIII.- Las actuaciones judiciales de toda especie;

IX.- Las certificaciones que expidiesen las bolsas mercantiles o mineras autorizadas por la ley y las expedidas por corredores titulados con arreglo al Código de Comercio;

X.- Los demás a los que se les reconozca ese carácter por la ley."

En relación a los documentos privados, el artículo 334 de ordenamiento legal citado, nos da una noción genérica al señalar que: "Son documentos privados los vales, pagarés, libros de cuentas, cartas y demás escritos firmados o formalizados por las partes o de su orden..."

Cabe mencionar, para concluir con esta prueba, que se desahoga por su propia y especial naturaleza, es decir, una vez exhibida, (si no es cuestionada su autenticidad o validez en el término de tres días), pasa a formar parte automáticamente de las pruebas desahogadas.

La "prueba pericial", se hace necesaria en el proceso cuando para examinar el hecho que se trata de demostrar, se requieren conocimientos científicos, o bien, la experiencia de la práctica cotidiana de un arte o de un oficio.

Esta prueba, es un medio de confirmación por el cual el perito o los peritos, rinden dictámenes acerca de la producción de un hecho y sus circunstancias conforme a sus conocimientos. Para ser perito es necesario que además de tener los conocimientos y experiencia sobre las cuestiones que va opinar, tenga título universitario, cuando la profesión o el arte estén reglamentados.

Un perito, debe ser capaz de realizar las siguientes funciones:

- a) Auxiliar al juez en la percepción o en la inteligencia de los hechos.
- b) Indicar al juez los principios científicos o técnicos que le permitan deducir las consecuencias de hechos indispensables para el conocimiento de la verdad.
- c) Deducir las consecuencias de tales hechos basándose en sus conocimientos especializados
- d) Señalar las consecuencias jurídicas producidas.

El desahogo de esta probanza, se lleva a cabo al celebrarse la audiencia, aunque usualmente el juez fija a los peritos un término prudente para que rindan su dictamen, ya sea de manera escrita u oral.

En materia de arrendamiento las pruebas periciales generalmente versan sobre si se han realizado mejoras o no en el inmueble arrendado, ya que el arrendatario generalmente reconviene solicitando el pago de la cantidad erogada por dicho concepto.

Otra de las pruebas reconocidas en nuestro derecho es la inspección o reconocimiento judicial, que consiste en mostrar directamente al juzgador las personas, las cosas o los objetos relacionados con los puntos del litigio por resolverse, para que de esta observación pueda el juzgador ilustrarse sobre las cuestiones debatidas. La inspección en si misma, requiere que la persona que observa, no tenga ningún conocimiento especializado, es decir, que pueda ser captada por cualquier persona, por que si requiriera de algún conocimiento especializado estaríamos hablando de una prueba típicamente pericial.

El juez, al ser el sujeto de esta prueba, es quien debe observar la cosa, el objeto o la persona y levantar un acta de lo que observe, trasladándose en caso necesario al lugar donde se encuentre lo que se va inspeccionar, como por ejemplo cuando tenga que decidir cuales son los límites, que separan dos predios, en los que existe confusión de linderos.

La prueba testimonial aparece con el nacimiento del proceso mismo, por que es una de las formas más antiguas de acreditar un hecho. El testigo, es entonces, aquella persona a la que se llama para que rinda su declaración ante el juez, por que le constan ciertos hechos. Esta prueba se desahoga por medio de preguntas que le van formulando al testigo, los abogados de las partes y en caso necesario, el juez.

Existen dos tipos de testigos durante el proceso, los testigos de vista y los de oídas, el primero es aquel que estuvo presente en el momento en que acontecieron los hechos y el segundo, como su nombre lo dice, es aquel que no le constan los hechos, pero esta enterado por que otra persona le relató lo sucedido.

El artículo 356 del Código de Procedimientos Civiles impone a todos los ciudadanos, la obligación de rendir testimonio. Al declarar, los testigos deberán conducirse con verdad o incurrirán en el delito de falsedad de declaraciones; sin embargo, es frecuente que en la práctica nos encontremos que el abogado reúne a las personas que van a declarar antes de la diligencia, para indicarles que se les preguntará y cómo deberán responder, dando como resultado testigos aleccionados. Ahora bien, existe una jurídica llamada figura de la "tacha de testigos", a través de la cual, los abogados de las partes hacen evidente al juzgador, de los errores, contradicciones e incongruencias en que incurrieron los testigos, a fin de disminuir la fuerza probatoria que pudiera llegar a tener esta prueba.

Por último, en lo que respecta a los medios de prueba, la presuncional viene de la preposición latina *prae* y del verbo *summo*, que etimológicamente significa tomar anticipadamente las cosas. Jurídicamente hablando, esta prueba debe entenderse como la inferencia o la conclusión que se tiene acerca de las cosas o de los hechos, aun antes de que éstos

se demuestren o aparezcan por sí mismos. Dicho en otras palabras, mediante esta prueba se pretende llegar al conocimiento indirecto de los hechos controvertidos, ya que estos pueden inferirse o deducirse, a pesar de que no se pueda comprobar directamente su existencia.

Cabe aclarar que esta prueba, por si misma, no aporta información adicional al proceso, más bien, de la información aportada por todos y cada uno de los medios probatorios, se llegan a extraer nuevas implicaciones.

Existen dos tipos de presunción, la primera es la legal y la segunda, es la humana. Mediante la presunción legal se concluye si cada una de las partes probó lo que le correspondía probar (carga de la prueba) y mediante la presuncional humana, si del desahogo de las pruebas ofrecidas se desprenden hechos que conduzcan al juzgador al esclarecimiento de la verdad.

Con esta prueba finalizamos el brevísimo estudio de las pruebas enumeradas por nuestro ordenamiento legal, ya que por la extensión de cada una de ellas y por su importancia dentro del proceso, son sujetas a tesis abocadas única y exclusivamente a su estudio.

3.3 REFORMAS AL ARTICULO 960 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PARA USO DISTINTO DE CASA HABITACION

En el artículo 960 reformado, el Legislador norma únicamente sobre dos momentos procesales, "la preparación" y "el desahogo", debido a que, como vimos en el punto 2.4 de la presente tesis, el juez admitió las pruebas, una vez transcurridos los plazos para contestar la demanda y la reconvencción. Es por esto que, en este punto y el subsecuente, estudiaremos las reglas dadas, en el período probatorio, para resolver los conflictos de arrendamiento, de inmuebles de uso distinto de casa habitación.

La preparación de las pruebas va en relación directa con la prueba de que se trate, así que las partes deberán presentar a los testigos, documentos, informes, etcétera. A este respecto, el Legislador no hizo cambios, por lo que cada una de las pruebas se preparan de la manera usual, (ver punto que antecede), excepto cuando se trate de la prueba pericial, ya que el artículo 285 del Código Adjetivo señala que: "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".

En caso de que la parte oferente, demuestre la imposibilidad de preparar la prueba directamente, el juez, deberá auxiliarla y expedirá los oficios necesarios, para que sea posible desahogar dicha probanza a más tardar en la audiencia de ley.

Para sorpresa de todos, en la fracción segunda del mismo artículo, se señala que una prueba que no haya sido preparada para el día y hora en que se debió de haber desahogado, se declarará desierta, por causas imputables al que la ofrece, es decir, si una prueba no esta debidamente preparada, no se considerará ofrecida en el juicio. Quizá esta reforma sea drástica, pero asumo que se basa en el hecho de que todo el tiempo, los abogados procuraban diferir, cuantas veces fuera posible, la audiencia de ley, con la intención de retardar la resolución del asunto, dando

como resultado juicios muy largos. Por otra parte, también es cierto que para la preparación de muchas de las pruebas, se esta a expensas de terceras personas, que posiblemente no tomen en consideración los términos concedidos en la ley inquilinaria y que no remitan en tiempo informes, documentos, dictámenes, oficios, etcétera.

Llama la atención, que la ley no establece una sanción para los funcionarios que por negligencia o burocracia, causen daños o perjuicios, en este caso irreparables, a la parte oferente de la prueba.

Para concluir con este punto, me gustaría subrayar la diferencia entre el procedimiento en la resolución de conflictos en el arrendamiento de casa habitación y los relativos a comercio o industria, ya que nunca como ahora, es palpable la manera en que el legislador, abrevia términos procesales, elimina posibles chicanas, involucra a las partes y acelera los procedimientos, con la finalidad de obtener resultados en menor tiempo y con menor esfuerzo.

3.4 REFORMAS AL ARTICULO 961 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PARA USO DISTINTO DE CASA HABITACION.

En este punto vamos a entrar en el análisis de lo que forma la parte final del proceso en primera instancia, toda vez que el artículo 96 del Código de Procedimientos Civiles, señala tres reglas, conforme a las cuales tendrá verificativo la audiencia de ley.

Como sabemos, la audiencia de ley es la diligencia mediante la cual se desahogan las pruebas ofrecidas por las partes. Esta audiencia tiene lugar en el juzgado de arrendamiento que conoce de la controversia y es practicada, generalmente, ante la presencia del "Secretario de Acuerdos". Sin embargo, la regla marcada como fracción primera del artículo en estudio, señala que: "El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a las partes para concluir el litigio mediante una amigable composición"; es decir, de ahora en adelante el juez personalmente, y no por conducto de su personal, presidirá las audiencias. En este punto, cabe destacar, que el juez, también hará las veces de conciliador y exhortará a las partes a que lleguen a un acuerdo que los beneficie; de esta manera, la audiencia de conciliación no perece del todo, solo que tendrá lugar en la audiencia de ley.

La regla contenida en la fracción segunda, del mismo artículo, establece que de no lograrse la amigable composición, se pasará al desahogo de las pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren listas para su desahogo, declarándolas desiertas por causa imputable 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. De la lectura de este precepto, vemos que una vez más, el Legislador señala la imposibilidad de continuar con el desahogo de las pruebas en otra audiencia, por lo que nos preguntamos: ¿si el testigo enferma?, ¿si la autoridad administrativa no remite un informe?, ¿si el actuario no acude a la cita para que se practique una diligencia?, ¿si el notario no entrega lo documentos en tiempo?, etcétera. En estos casos, podemos decir que en base a lo señalado en el precepto en estudio, se establece claramente que dichas pruebas serán declaradas desiertas.

Y por lo que hace a la última regla, que es la contenida en la fracción tercera, se establece que: "desahogadas las pruebas las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente".

Los alegatos, son el derecho que le asiste a cada parte en el juicio para que recapitule en forma sintética las razones jurídicas, legales y doctrinales, que surgen de las pruebas acumuladas, que soportan su dicho. Esta exposición, no tiene una forma determinada en la ley procesal, pero los abogados de las partes deben presentar por escrito o verbalmente al momento de la audiencia, de manera metódica y razonada los hechos que dieron lugar a la demanda, las pruebas aportadas para demostrarlos, el valor de esas pruebas, la negación de los hechos afirmados por la contraria, en fin, todo cuanto pueda beneficiar a la parte que los invoca; a lo que se deberá sumar la petición al Juez, para que falle en su favor (14).

Es de hacer notar, que en el nuevo sistema procesal, el juez deberá dictar sentencia, al finalizar con la etapa de alegatos y no como se acostumbraba, dentro de los quince días siguientes a la audiencia.

Toda vez que las resoluciones y sus efectos son las mismas para cualquier controversia de arrendamiento, las estudiaremos en el siguiente punto.

3.5 EFECTOS DE LAS RESOLUCIONES EN LOS JUICIOS DE ARRENDAMIENTO.

A lo largo de esta tesis hemos visto la primera etapa del proceso, que es la instrucción, en este punto nos referiremos al juicio, como la segunda etapa en el desarrollo del proceso y a la ejecución como a "la materialización de lo ordenado por el tribunal a efecto de que tenga cumplimiento en la realidad -en lo fáctico- lo establecido en la resolución" (15).

La segunda etapa del proceso inicia con la citación para sentencia, que es el acuerdo que indica que ha terminado la instrucción y -aún más importante-, señala que precluyen varios derechos procesales, por ejemplo ya no se puede seguir postulando, ni probando, ni alegando, puesto que las etapas para hacerlo han quedado atrás. Esta figura expresa el fin de la audiencia de ley y concede al juez, término para emitir la sentencia o resolución. En los juicios de arrendamiento para uso distinto de casa habitación, ya no existe un término establecido para ello, toda vez que el juez debe dictar sentencia inmediatamente.

La sentencia es el acto final de un proceso normal, como acto aplicador de la ley sustantiva a un caso concreto controvertido, para solucionarlo o dirimirlo. La etimología de la palabra sentencia viene del latín *sentendo* que significa sentir, por ello, se dice que hay sentencia cuando el juez ya puede sentir el asunto y por consiguiente, puede resolverlo.

Los requisitos que deben tener la sentencia son de tres tipos formales, materiales y substanciales. Los formales son los siguientes: debe estar redactada en español, debe indicar el lugar, fecha, juez o tribunal que la dicte, los nombres de las partes contendientes, el carácter con que litigan, el objeto del pleito, deben llevar las cantidades y las fechas escritas con letra, no deben contener raspaduras o enmiendas (o salvar el error) y por último, la firma del juez que la emite. Por otra parte, los requisitos materiales constituyen la estructura de toda sentencia, por lo que se la divide en cuatro secciones que son:

a) El preámbulo, que contiene los datos generales necesarios para la identificación del asunto.

b) Los resultandos, que es la parte en la que se relatan los antecedentes, es decir, la posición de cada una de las partes, sus afirmaciones, los argumentos esgrimidos, las pruebas ofrecidas y desahogadas etcétera.

c) Los considerandos, que son la parte medular de la sentencia, ya que en ella el juez relata y fundamenta las conclusiones a que llegó y;

d) Los puntos resolutivos, que constituyen la parte final de la sentencia, toda vez que precisan de manera concreta si el sentido de la resolución es favorable o no, si existe condena y a cuanto monta ésta y los plazos para que se cumpla la propia sentencia, en una palabra, concluye el asunto.

Por lo que hace a los requisitos substanciales de toda sentencia son: la congruencia, la motivación y la exhaustividad; de los que se infiere que debe haber una relación lógica entre lo aducido por las partes y lo considerado y resuelto por el tribunal; segundo que el juez debe expresar los motivos, razones y fundamentos de dicha resolución y por último, que debe considerar todas y cada una de las cuestiones planteadas por las partes.

Además, si las sentencias resuelven una cuestión parcial, son sentencias interlocutorias, si resuelven el litigio principal son definitivas, si se impugnan, se abre una nueva fase procesal, para analizarlas y revisarlas, (ver capítulo quinto), y ésta termina con otra sentencia que es la de segunda instancia e inclusive podría seguirse a una tercera instancia, como es el caso del juicio de amparo, que a su vez vuelve a terminar con otra sentencia, en fin, hay muchas clases de sentencias, pero la última, es la sentencia que ha causado ejecutoria, es decir, aquella que no fue impugnada o que ya no puede ser rebatida desde ningún punto de vista, toda vez que se han agotado todos los recursos posibles aplicables al asunto. Debe agregarse, en relación con la institución de la cosa juzgada, que su finalidad es dar certeza y definitividad a las resoluciones tomadas por el tribunal.

Ahora bien, una vez que una sentencia a causado ejecutoria, concluye el proceso y como consecuencia del mismo, inicia la ejecución, que como dijimos al principio de este punto,

es la materialización de lo ordenado por el tribunal a efecto de que tenga cumplimiento en la realidad, lo establecido en la sentencia. Es importante señalar, que no todas las sentencias ameritan una fase de ejecución forzosa, ya que existen resoluciones que no pueden ejecutarse ni dan materia para ello, por ejemplo cuando la sentencia contiene un mandato que incluye la realización de una conducta que puede ser acatada voluntariamente, no hay necesidad de ejecutar, o bien, puede presentarse el caso de que una sentencia sea materialmente imposible de ejecutar etcétera.

Para que una sentencia sea legalmente ejecutable deben darse cinco presupuestos que son:

- 1.- Que la sentencia sea de condena.
- 2.- Que sea firme o definitiva o que el recurso de apelación se haya admitido contra ella, en efecto devolutivo, (y se haya otorgado la fianza correspondiente).
- 3.- Que quien pida la ejecución esté legitimado para ello.
- 4.- Que el obligado se resista o no pueda cumplir exactamente con lo que se le ordena y,
- 5.- Tratándose de ejecuciones de carácter económico, que exista un patrimonio ejecutable sobre el cual llevar a cabo la ejecución (solvencia).

En materia de arrendamiento, comúnmente hablamos de ejecución de sentencias en dos casos: primero cuando el inquilino, no desea desocupar el inmueble voluntariamente, por lo que se hace necesario, lanzarlo, con todo y cosas; y segundo, cuando se le embarga para cubrir el importe de las rentas adeudadas. Sin embargo, también puede darse el caso que una resolución de arrendamiento nunca se ejecute, ya sea por que la parte condenada acate la voluntad del tribunal o por que la sentencia solamente sea declarativa de un hecho, como aquella que resuelve que el contrato de arrendamiento es vigente.

Con esto, finalizamos el estudio de los procesos en primera instancia, por lo que sólo nos resta, en los capítulos cuarto y quinto, hablar sobre el juicio especial de desahucio, que tiene características y legislación propias y del juicio en segunda instancia, es decir de la apelación.

CITAS AL CAPITULO TERCERO

(11) Cipriano Gómez Lara, "Derecho Procesal Civil", México 1991, Ed. Harla, 5a Ed, pág 107.

(12) Cipriano Gómez Lara, op. cit, p.106

(13) Cipriano Gómez Lara, "Teoría General del Proceso", México 1987, p. 129.

(14) Cit. *Enciclopedia Jurídica Omeba*, Editorial Bibliográfica, Argentina, Buenos Aires 1970, Tomo I, p. 636.

(15) Cfr. Cipriano Gómez Lara, *Teoría General del Proceso*, UNAM, México, p. 331.

C A P I T U L O I V
DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

4.1 EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

El juicio especial de desahucio es sin duda un juicio especial, ya que debido a su naturaleza, se estableció desde su origen, que debía resolverse mediante un trámite sencillo y rápido; es por esto, que inicialmente se le denominó "juicio sumario de desahucio".

En las reformas de 1973, se le cambió el nombre por el actual, pero hasta las reformas del 21 de julio de 1993, no hubo cambios en su estructura, ni en su tramitación; ya que es esencialmente un juicio a través del que se resuelven los litigios surgidos entre arrendadores y arrendatarios, sobre la desocupación del inmueble arrendado, por el incumplimiento en el pago de las rentas pactadas. De lo que se desprende que, se trata de un Juicio limitado únicamente a la procedencia o improcedencia del desalojo.

El artículo 489 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, nos dan las reglas fundamentales sobre la procedencia y tramitación de estos asuntos.

Entrando de lleno en la explicación del procedimiento a seguir, vemos que el supuesto ineludible para que pueda ser admitida esta clase de demanda, es que el inquilino adeude dos o más mensualidades y que acompañe esta con el contrato de arrendamiento o la justificación correspondiente. Una vez admitida la misma, tendrá como efecto el que se mande a requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia de embargo, justifique con el recibo correspondiente, que esta al corriente en el pago de las rentas; y no haciéndolo, se le previene para que desocupe la localidad voluntariamente, apercibido de lanzamiento en caso contrario.

Si en el acto de la diligencia justificare el arrendatario haber hecho el pago de las pensiones reclamadas o exhibiere su importe o copia sellada de la consignación de las rentas, se suspenderá la diligencia, asentándose constancia de estas circunstancias en el acta y agregándose los justificantes que se presenten, para dar cuenta al juzgado. Lo mismo que si el inquilino entrega -en la misma diligencia-, el importe de lo adeudado al actor.

Finalizada la diligencia, vemos que el demandado deberá contestar la demanda en el término de nueve días y oponer excepciones si las tuviere.

Las excepciones principales concedidas a los inquilinos son las siguientes:

a) De pago.

b) En la que se manifieste que por caso fortuito o fuerza mayor, esta impedido para usar el inmueble, en cuyo caso no se causarán rentas, y

c) Cuando manifieste que a causa de las reparaciones se le impide, total o parcialmente el uso de la cosa arrendada, y solicita que se le reduzca el monto de las rentas.

Al ser como dijimos un juicio sumario, expresamente la ley dispone que el inquilino no podrá oponer excepciones diversas a las mencionadas. Tampoco son procedentes la reconvencción, ni la compensación.

Es muy importante subrayar que el arrendador o dueño del inmueble, demanda la desocupación voluntaria de dicho inmueble, por parte del inquilino o en caso contrario, el lanzamiento, ya que si se le paga la renta o rentas adeudadas, este juicio se da por terminado.

El lanzamiento está muy lejos de ser el ideal en el ejercicio de la profesión de abogado, por que consiste en expulsar al inquilino, con todo y muebles a la calle, lo que con frecuencia resulta violento y desagradable, ya que muchas de las veces se lanza a personas enfermas o de condición miserable y que no tienen adonde ir. Lo cierto es que para evitar el lanzamiento se tendría que estructurar un sistema social en el cual nunca fuera necesario recurrir a tales procedimientos, lo cual es muy difícil, por que también es cierto que existen personas que pretenden

convertir el inquilinato en un derecho de habitación gratuito y vitalicio, lo que de ninguna manera es justo para el propietario.

En mi opinión, lo que no se puede dejar de hacer, es informarle al inquilino en cuestión, (cerciorándonos que se le notifique personalmente), que va a ser lanzado, y que es preferible que desocupe voluntariamente el inmueble, en el término concedido, que en casa habitación es de treinta días y en locales comerciales de cinco, ya que no hay nada más que pueda hacer al respecto y tratar de lesionar lo menos posible a dichas personas.

4.2 REFORMAS AL ARTICULO 962 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PARA USO DISTINTO DE CASA HABITACION.

Las reformas a esta disposición han causado sin duda alguna gran revuelo en el mundo del litigio, por que de alguna manera nos ha tomado por sorpresa que el Legislador haya derogado del artículo 489 al artículo 499, del Código de Procedimientos Civiles; mismos que formaban parte del Capítulo Quinto, Título Séptimo del ordenamiento legal citado y que versaban sobre las reglas del procedimiento en la resolución del juicio "especial de desahucio".

Efectivamente, en el procedimiento actual, cuando se resuelvan controversias relativas al pago de rentas, en los asuntos de arrendamiento de inmuebles para uso distinto de casa habitación, ya no es posible invocar o acudir al desahucio, en su lugar, el Legislador crea una disposición, (artículo 962), que señala que: "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".

Aunque el precepto es muy claro, podemos ampliarlo haciendo referencia a las implicaciones que trae consigo y que son las siguientes:

- a) No existe más el juicio especial de desahucio.
- b) Dentro de las pretensiones de la demanda se incluye, si es el caso, el pago de las rentas adeudadas.
- c) En la demanda, se deberá incluir la solicitud de que se le embarguen al demandado bienes suficientes para garantizar el pago de las rentas adeudadas.
- d) El demandado, que para estos efectos es el inquilino, deberá demostrar que esta al corriente en el pago de las rentas, lo que puede hacer por dos medios.
 - Con los recibos de renta o
 - Con los escritos de consignación

Al respecto, me gustaría hacer notar que el legislador no excluye en este precepto, la posibilidad de que el inquilino, en el momento de la diligencia de embargo, haga el pago de la cantidad adeudada por concepto de rentas, para que se suspenda la diligencia. Por otra parte, el inquilino se comprometió a pagar la renta en determinados días y como no lo hizo, transgredió una cláusula del contrato, dando lugar a que el arrendador solicite la rescisión del contrato.

En lo que respecta al análisis de este precepto, se nos presenta el problema de conocer el criterio en los juzgadores, ya que el Legislador omitió señalar la manera en que se van a resolver los casos en que el demandado adeude dos o mas rentas con posterioridad al juicio, es decir, ¿qué pasa cuando iniciado el juicio el inquilino incurre en mora y no se solicitó en la demanda el pago de rentas?, ¿se pueden solicitar con posterioridad?, ¿Se puede embargar en cualquier tiempo?. En respuesta a las interrogantes, las reglas relativas a la materia, establecen que es posible solicitar el embargo de bienes suficientes para garantizar el pago de las rentas pendientes, para que se practique esta diligencia, al momento del lanzamiento.

4.3 REPERCUSIONES EN EL PROCEDIMIENTO, CUANDO EL INQUILINO ADEUDA RENTAS.

A lo largo de la presente tesis, hemos observado como el Legislador se ha abocado a proponer cambios en el procedimiento de los juicios de arrendamiento, que resulten en un proceso más justo para arrendadores y arrendatarios.

Hemos visto también que el principio fundamental invocado en las reformas es "el de economía procesal", ya que se han propuesto eliminar la carga de trabajo en los juzgados de arrendamiento, reduciendo términos procesales y eliminando procedimientos que puedan suplirse con otros, de manera que no se deje indefensa a la parte demandada.

Estos juicios cuentan con las dos etapas esenciales en un proceso: la instrucción y el juicio". La primera etapa se desarrolla en tres fases que son: la postulatoria, la probatoria y la preconclusiva, cada una de las cuales tienen asimilada una función, así por ejemplo, la fase postulatoria, que esta constituida por la demanda, la contestación a la demanda, la reconvencción y la contestación a la reconvencción, tiene con función primordial determinar aquello que será objeto del debate litigioso, toda vez, que en esta fase se precisa el contenido del proceso. En cambio la fase probatoria, -constituida por el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de las pruebas-; tiene por objeto el que el juzgador se allegue de un conocimiento objetivo sobre la controversia de intereses, mediante la corroboración y confirmación de la posición o posiciones esgrimidas por las partes. Y la última fase, esta constituida por los alegatos, que pretenden ser la unión de elementos corroborados en el juicio, con los que se hace ver al juzgador que el derecho favorece a la parte que los invoca.

Por otra parte, la segunda etapa del proceso, que es el juicio, constituye el fin último de todo proceso y es aquella en la que se desenvuelve una actividad del órgano jurisdiccional: *dictar sentencia*, que resuelva la controversia.

Es de hacer notar que como dijimos, los preceptos reformados en materia de arrendamiento inmobiliario, reúnen todas y cada una de las características de un proceso sumario.

Y en cuanto a las repercusiones causadas por la derogación de las normas relativas al juicio especial de desahucio, es posible darnos cuenta, que era un procedimiento que en la mayoría de los casos quedaba sin efecto, cuando se practicaba la diligencia de embargo, ya que el inquilino optaba por el pago. Sin embargo, no podemos negar que también constituía un medio de presión, para obtener el puntual cumplimiento de las rentas.

Por otra parte, considero prudente el que todas las cuestiones relativas a una misma controversia, se diriman en un solo juicio, después de todo, coinciden las partes y el objeto, así que el juzgador puede sin problema alguno resolver las controversias de más de una causa.

C A P I T U L O V

DE LOS INCIDENTES Y LA APELACION

5.1 CONCEPTO Y PROCEDIMIENTO EN LA RESOLUCION DE INCIDENTES

Por ser éste el último capítulo de la presente tesis, hemos comprendido en él las disposiciones relativas a los incidentes (punto 5.1) y a la apelación (puntos 5.2, 5.3 y 5.4); que aunque no son conceptos ni remotamente parecidos tienen algo en común, interrumpen la secuencia normal del procedimiento, para resolver una cuestión que va en contra de las normas establecidas en nuestra legislación.

En este punto nos daremos a conocer los elementos que constituyen a los incidentes, así como su concepto y tramitación, a fin de comprender las diversas facetas en que se presentan y sobretodo se pretende determinar cuando es procedente y en cuales casos.

La palabra incidente, se deriva del Latín incido, incidere, que significaba acontecer, interrumpir, suspender; pero actualmente ha cobrado otro significado, ya que quiere decir cuestión que es accesoria de un juicio principal, o cuestión que sobreviene en el juicio.

Ahora bien, el incidente o incidentes, son interpuestos cuando se dan cualquiera de los siguientes supuestos:

a) Cuando de manera accesoria y dentro del juicio se impugna y se pide que se resuelva sobre una actuación que no se adecua a las leyes. Son ejemplos de este inciso, el incidente de nulidad de actuaciones, el incidente de falta de legitimación de alguna de las partes, el incidente de falta de personalidad y el incidente de nulidad; y

b) Cuando se determina de manera accesoria la substanciación de un acto procesal. Son ejemplos de este inciso, el incidente de acumulación de autos, el incidente de ejecución de sentencia y el incidente de regulación de costas.

Los incidentes a que nos referimos se tramitan dentro del procedimiento y no suspenden el mismo.

En cuanto a el procedimiento, vemos que el artículo 88 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es el encargado de señalarmos los pasos a seguir en su tramitación y que son los siguientes:

- La parte interesada promueve el incidente de nulidad respectivo, mismo que debe contener tanto el fundamento como las pruebas con las que se pretende demostrar su procedencia.

- La parte contraria a su vez, dará contestación al mismo y ofrecerá las pruebas correspondientes a su parte.

- El juez deberá citar a ambas partes para la audiencia de pruebas y alegatos, en un término indiferible de ocho días, para su desahogo.

- Se cita a las partes para oír sentencia interlocutoria, en la que se deberá resolver sobre la procedencia o improcedencia del mismo.

Cabe aclarar que en los incidentes se tramitan cuestiones que no van en relación directa con la litis, es decir, la controversia, el motivo del juicio, no se está discutiendo, se impugnan más bien cuestiones legales que norman a los juicios en general; y en caso de los incidentes referidos en el inciso "B", son cuestiones dadas ya dirimido el conflicto, que son adicionales a el y que versan sobre el monto en el pago de gastos y costas.

Para finalizar, me gustaría hacer hincapié en que los incidentes están constituidos por la solicitud de que se resuelvan cuestiones accesorias al juicio, en cambio la apelación, es sin duda un recurso, un auténtico medio de impugnación.

5.2 LA APELACION

En este punto y los subsiguientes nos vamos a ocupar de la apelación como un medio de impugnar, es decir, refutar la sentencia dictada por el juez de arrendamiento inmobiliario.

El recurso de apelación, se creó por la necesidad de revisar y reexaminar las resoluciones emitidas por los jueces, ya que había ocasiones en que al sentenciar se incurría en equivocaciones, irregularidades e injusticias.

Sin lugar a dudas, este recurso es el más importante, ya que mediante él, la parte vencida, solicita a la sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia, que emita un nuevo fallo, una nueva sentencia, en relación con la litis planteada ante el órgano de primera instancia. De esta manera, se ofrece a las partes un instrumento procesal, para combatir la ilegalidad. En el siguiente punto me referiré en detalle al procedimiento llevado a cabo en el recurso de apelación.

Ahora bien, en nuestro sistema procesal la regla para saber que resoluciones son apelables no es muy clara, sin embargo, se deja establecido que son apelables aquellas resoluciones del juez que pueden implicar un perjuicio o un daño que pueda ser reparado por otra sentencia. Pero no solamente son apelables las sentencias, también se puede interponer este recurso contra autos o resoluciones, que aunque no son los finales del proceso, causan un daño irreparable a la parte que lo invoca.

Finalmente, haremos referencia a los posibles resultados del fallo emitido, por la sala del Tribunal que conoce en segunda instancia del asunto, que pueden ser uno de los siguientes: confirmación, modificación o revocación.

La confirmación se da cuando la sala del Tribunal de segundo grado encuentra que la resolución emitida por el de primer grado estaba correctamente dictada, en consecuencia, el juez de segunda instancia ratifica la sentencia sin agregarle ni quitarle nada. En cambio la modificación, se da cuando se confirma una parte de la sentencia o

resolución, pero se considera que el juez A-quo, es decir, el que conoció del juicio en primera instancia, no aplicó correctamente las cuestiones jurídicas o dejó de resolver sobre alguna cuestión en disputa, etcétera, mismo que es corregido en la segunda instancia; y por último la revocación, que es cuando el A-quem (magistrado que conoce del juicio en segunda instancia), corrige completamente la sentencia dictada por el juez inferior, por que es errónea. En efecto, mediante las resoluciones tomadas por los tribunales de segunda instancia, se corrigen los errores que pudieron haberse cometido por A-quo.

Una vez concluidas las consideraciones anteriores, haremos referencia a las características generales, atribuibles al recurso de apelación y que son las siguientes:

- a) La apelación es un recurso que tiene como objeto que el superior jerárquico reexamine una resolución dictada por el inferior.
- b) Pueden apelar las partes y los terceros afectados por la resolución que se este impugnando (art. 689)
- c) Por ningún motivo puede apelar la parte (o tercero), que obtuvo todo lo que pidió en el juicio.

La apelación adhesiva, es sin embargo una excepción, por que aún cuando el que obtuvo todo lo que pidió no puede apelar, si puede adherirse a un trámite de apelación que haya sido interpuesto por su contrario, con el objeto de mejorar o robustecer los argumentos del juez de primer grado y obtener, en consecuencia, una sentencia de segunda instancia mejor fundada.

- d) El apelante debe ser respetuoso con el tribunal al interponer su recurso.
- e) El juez tiene que admitir este recurso sin sustanciación, es decir, se admite automáticamente, si es procedente y si no es procedente, lo rechazará de plano. (contra la resolución que rechaza la apelación se admite únicamente el recurso de queja); y por último,
- f) El juez debe considerar y admitir en el efecto correspondiente el recurso.

Los efectos de la admisión pueden ser el devolutivo y el suspensivo, y serán explicados en el punto que sigue, toda vez que forman parte integrante del artículo 966 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

5.3 PROCEDIMIENTO ESTABLECIDO PARA CASA HABITACION, EN LOS ARTICULOS 966 Y 967 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PARA USO DISTINTO DE CASA HABITACION.

En este punto daremos a conocer como se admite el recurso de apelación y el procedimiento a seguir una vez admitido el mismo.

Para comenzar, podemos decir que la procedencia de un recurso, es un mero aspecto procesal que implica que debe darse trámite o curso a la apelación promovida o solicitada. Por el contrario, la fundamentación o las consideraciones de fondo, sobre si debe concederse o no, lo solicitado por las partes, las hace el juez de segunda instancia.

Ahora bien, el juez de primera instancia solo puede resolver sobre la procedencia de la admisión del recurso de apelación, en consecuencia, deberá cerciorarse que:

- a) La parte que lo interponga realmente sea parte en el juicio, es decir que sea actor, demandado o que le perjudique directamente la resolución y;
- b) Si el auto contra el cual se interpone es apelable.

Pero aún más importante dicho juez, deberá definir en el mismo acuerdo, en que efecto se deberá admitir el recurso, en base a lo dispuesto por el artículo 966 del Código de Procedimientos Civiles, que prescribe que si la apelación es respecto de una sentencia definitiva, se admitirá en ambos efectos; y, si se trata de cualquier otra resolución será admitida tan sólo en efecto devolutivo.

Cuando hablamos de que la apelación es admitida en efecto devolutivo, nos referimos a que el juez de primera instancia conserva el expediente para seguir conociendo de él, al mismo tiempo que la sala del Tribunal Superior de Justicia, este resolviendo sobre la resolución o el acuerdo apelado, en base a las constancias que le remitió el juez inferior y que deben estar debidamente certificadas. Sin embargo, que el juez de conocimiento conserve en su poder el

ESTA TESIS NO DEBE SALIR DE LA BIBLIOTECA

juicio, implica que la sentencia puede ser ejecutada, siempre y cuando la parte que lo solicite otorgue fianza para garantizar la devolución de la cosa, sus frutos e intereses y el pago de daños y perjuicios, si se llegarán a lesionar los intereses del apelante, (art. 699).

En cambio, cuando se admite un recurso en ambos efectos, implica el envío del expediente al superior, de tal manera que queda en suspenso la ejecución de la resolución impugnada, en tanto el superior jerárquico no resuelva sobre la cuestión o cuestiones apeladas.

Ahora bien, en el artículo 967 del Código de Procedimientos Civiles, se dispone que la mecánica del procedimiento para el trámite del recuso de apelación está dada en nuestro sistema, a su vez por los artículos 688 a 716 del mismo ordenamiento legal. Algunos de las reglas que prescriben, ya fueron mencionadas en el punto 5.2 de la presente tesis, por lo que estudiaremos a las que no han sido señaladas.

El procedimiento marca que una vez remitido el expediente, (en caso de haberse admitido el recurso de apelación en ambos efectos) o las constancias relativas al juicio (si se le admitió sólo en efecto devolutivo), el artículo 703 del Código de Procedimientos Civiles, dispone que el tribunal superior, dentro de los ocho días siguientes, dictará una providencia en la que decide si se admite el recurso y emite la calificación de grado, la cual se entiende como el pronunciamiento del tribunal sobre si el juez inferior admitió correctamente el recurso de apelación.

Hecho lo anterior, se concederá al apelante un término de seis días para que exprese agravios. El escrito de expresión de agravios, es el documento mediante el cuál se exponen los argumentos y razonamientos jurídicos, que servirán para sustentar que la resolución impugnada está erróneamente pronunciada.

La falta oportuna de expresión de agravios trae como consecuencia que el recurso de apelación se tendrá por desierto y que queda confirmada la sentencia o acuerdo recurrido, como si nunca hubiera sido atacada (art. 705).

Así como tenemos un escrito de expresión de agravios, existe por la parte del apelado un escrito de contestación de agravios, mediante el cual se le da la oportunidad de defender la posición duramente obtenida en la sentencia de primera instancia. Contestados los agravios se citará a las partes para oír sentencia, siempre y cuando no se hubiesen promovido pruebas. En la apelación, las partes no podrán ofrecer pruebas, a menos que hubiere ocurrido un hecho que importe excepción superviniente, es decir, que sucedió después de iniciado el juicio. Las pruebas ofrecidas solo podrán versar sobre cuestiones relativas a la litis planteada, que una vez admitidas, se desahogarán en una audiencia, que tendrá verificativo dentro de los veinte días siguientes a la admisión de las mismas (art. 706).

Dictada la sentencia por el juez de segunda instancia, esta también puede impugnarse mediante el juicio de amparo, pero aunque existe un paralelismo indudable entre ambas instituciones, en el amparo, se están alegando violaciones a las garantías constitucionales, básicamente las consagradas en los artículos 14 y 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, que son la garantía de legalidad y la de la correcta aplicación de la ley. El juicio de amparo, es por mucho, el más técnico y por su complejidad es motivo de una tesis dedicada exclusivamente a su estudio.

5.4 REFORMAS A LOS ARTICULOS 965 Y 966 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, PARA USO DISTINTO DE CASA HABITACION

La apelación es como dijimos al principio de este capítulo, un medio impugnativo por medio del cual la parte apelante, que es la parte inconforme con la resolución, obtiene un nuevo examen, que desde luego, dará lugar a un nuevo fallo emitido por el superior jerárquico del juez que conoció del juicio en primera instancia.

Asimismo, vimos que la apelación es de los llamados recursos ordinarios. Es recurso, por que da la oportunidad de que en caso de que se aplique un criterio mal fundamentado en la resolución de la controversia planteada al juez de primera instancia, esté podrá ser corregido legalmente, evitando que se perjudiquen los intereses de la parte que ganó la controversia.

En éste punto, nos proponemos analizar las innovaciones respecto de la apelación, en materia de arrendamiento de inmuebles para uso distinto de casa habitación.

Las innovaciones, en este sentido son terminantes por que se reforma el artículo 965 del código de Procedimientos Civiles, y se establece en la fracción primera, que: "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...". Anteriormente, no había reglamentación con este respecto, por lo que la parte apelante, podía optar por solicitar que se resolviera sobre el auto o cuestión impugnada, en ese momento.

La misma fracción señala que: "...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 el procedimiento". Esta reforma, es terminante ya que superdita a las apelaciones derivadas del procedimiento, a la apelación que se haga de la sentencia definitiva. Es decir, aunque haya habido violaciones en el procedimiento, sin no se apela a la sentencia definitiva, se considerará consentido el acuerdo recurrido.

Es definitivamente trascendente, la segunda fracción del artículo 965, deja sin efecto la posibilidad de interponer la apelación extraordinario, en las controversias de arrendamiento en los inmuebles de uso distinto a casa habitación. La apelación extraordinaria es una institución impugnativa de contenido complejo, por que algunos tratadistas consideran que los puntos de los que trata, bien pueden impugnarse por medio del juicio de amparo. Las fracciones II, III y IV, del artículo 717 del Código Adjetivo, contemplan los siguientes supuestos de procedencia de la apelación extraordinaria.

- a) Que las partes no estén representadas legítimamente o las diligencias se hayan entendido o llevado a cabo con personas incapaces.
- b) Que no se hubiera emplazado al demandado conforme a la ley, o sea, que no se hubiesen seguido los requisitos formales en el emplazamiento; y
- c) Cuando el juicio se hubiere seguido ante un juez incompetente, en el caso en que no sea prorrogable la competencia.

Para complementar estas reflexiones, creo oportuno comentar, que en materia de arrendamiento con la apelación extraordinaria, en efecto, se podía ganar mucho tiempo, por un error cometido durante el procedimiento, que a pesar de ser fundado, en la mayoría de los casos no lograba modificar la esencia de la resolución impugnada.

Finalmente, del análisis del Título Decimosexto Bis del Código de Procedimientos Civiles, se desprende que el Legislador reforma el artículo 966 y determina que las apelaciones, aún a la sentencia definitiva, en todos los juicios relativos al arrendamiento de comercios, industria etcétera, se admitirán única y exclusivamente en efecto devolutivo.

Con esta determinación, el Legislador hace posible que la sentencias puedan ser ejecutadas en cualquier momento, siempre y cuando se otorgue la fianza que garantice la indebida ejecución de una sentencia. El monto de la fianza será determinada a criterio del juez que conozca del asunto, (que será aproximadamente la que resulte de sumar 6 meses de renta).

En lo personal considero que las estas reformas, son de las más importantes, en materia de arrendamiento inmobiliario, ya que la apelación a dejado de ser una chicana para obtener tiempo y se ha convertido en lo que desde un principio debió de ser "un medio de defensa".

CONCLUSIONES

PRIMERA.- Del presente trabajo podemos concluir que es importante que se cree una buena legislación para dirimir los conflictos que se suscitan en materia de arrendamiento.

SEGUNDA.- Asimismo, de la Ley Inquilinaria se desprende que se va a aplicar el antiguo procedimiento, para resolver los conflictos de arrendamiento de casa habitación y el procedimiento reformado, para resolver los destinados a comercio, industria, fábricas etc... de tal manera, que el órgano jurisdiccional conocerá y juzgará mediante dos procedimientos diferentes hasta el año de 1998, en que todos los juicios se ventilaran de acuerdo a las reformas en materia de arrendamiento.

TERCERA.- La Ley señala que a partir de 1998, la Procuraduría Federal del Consumidor, no estará facultada para solucionar conciliatoriamente los conflictos de arrendamiento, a menos que se trate de la venta y construcción de casas habitación y al sistema de tiempo compartido, con lo que se desahogará el cúmulo de trabajo de dicha Institución.

CUARTA.- Las diferentes actitudes que puede adoptar el demandado y las excepciones derivadas de éstas, son las mismas en ambos procedimientos, excepto en caso de que el demandado se allane o confiese la demanda, ya que la Ley le otorga un plazo de gracia, que le permite concluir por su propia voluntad el juicio y obtener tiempo sin conflictos.

QUINTA.- El Legislador no permitió que quedara sin efecto el papel de la conciliación en la resolución de los juicios, pero el ubicarla con la Audiencia de ley, no constituyó un gran avance, ya que el litigante de cualquier manera deberá preparar las pruebas necesarias para desahogarlas en la audiencia.

SEXTA.- En relación a las pruebas que pueden ofrecer las partes, la Ley es omisa respecto del modo en que han de prepararse aquellas que no estén reguladas por el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

SEPTIMA.- Al ser derogados los artículos relativos al juicio especial de desahucio, se hace evidente que el Legislador pretende que todos los conflictos relativos a esta materia se ventilen mediante un juicio único.

OCTAVA.- La Ley es muy clara en los tiempos en que se deberán presentar los documentos en el juicio, lo que queda pendiente por aclarar es si los funcionarios responsables de remitirlos, tienen noción de la importancia de dichos términos procesales.

NOVENA.- En relación a la reforma que señala que la apelación solo se admite en efecto devolutivo, podemos concluir, que da la posibilidad a la parte interesada, de ejecutar la sentencia inmediatamente.

DECIMA.- Es mi sentir que el Legislador no pretendió cambiar los conceptos esenciales, ni del arrendamiento, ni del proceso, sino crear una estructura nueva que permitiera concluir en un proceso más rápido y expedito, fortaleciendo el principio de economía procesal.

DECIMA PRIMERA.- Al ser reformas incipientes, no es posible prevenir del todo, las lagunas que pudieran presentarse en la resolución de estos juicios, de ahí que nos atrevemos a sugerir que son muchas más las cosas que se pueden hacer para lograr la equidad y la justicia que persigue el Derecho.

DECIMA SEGUNDA.- Podemos concluir que del análisis comparativo realizado entre ambos procedimientos, se desprende claramente que son más las ventajas de las reformas a la Ley Inquilinaria, que las desventajas, por lo que el arrendamiento será otra vez un "negocio" que impulse la economía de nuestro país y que permita que las personas que no tengan la capacidad económica para comprar una vivienda, oficina, fábrica etc...encuentren en renta una.

DECIMA TERCERA.- El presente trabajo constituye un mero esbozo de las principales figuras procesales que forman parte de la Ley Inquilinaria, sin olvidar que pueden suceder acontecimientos que impidan que las reformas se lleven a cabo, dando como resultado que queden sin efecto muchas de las disposiciones aquí contenidas, por lo que espero que sea considerado como un precedente, para que otros estudiantes de la carrera de Derecho puedan continuar el proceso de investigación.

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

ALCALA ZAMORA Y CASTILLO NICETO, *Estudios de Teoría General e Historia del Proceso*, Editorial Universidad Nacional Autónoma de México, México 1974, tomo II.

ALCALA, ZAMORA Y CASTILLO, *Estudios en Memoria de Niceto Alcalá Zamora y Castillo. Reforma Procesal*, Editorial Universidad Nacional Autónoma de México, México 1987.

ALCINA HUGO, *Tratado Teórico y Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial*, 2a. edición, Editorial Ediar, Buenos Aires 1965.

BAILON VALDOVINOS ROSALIA, *Derecho Procesal Civil*, Editorial Pac S.A. de C.V., México 1993.

BECERRA BAUTISTA JOSE, *El Proceso Civil en México*, 2a. edición, Editorial Porrúa, México 1990, p. 30 y siguientes

CAPELLETTI, *Proceso, Ideologías y Sociedad*, Editorial Ediciones Jurídicas Europa-América, Buenos Aires 1974.

GOMEZ LARA CIPRIANO, *Derecho Procesal Civil*, editorial Harla, México 1994.

GRONLUND NORMAN, *Nuevas Metas en la Reforma Educativa*, Editorial Pax México, México 1990.

GUTIERREZ DE CABIDES EDUARDO, *Estudios de Derecho Procesal*, Editorial Universidad de Navarra S.A, Pamplona 1924.

N. KERLINGER FRED, *Investigación del Comportamiento, Técnicas y Metodología*, (traducido por Vicente Aguilar Armer). Editorial Interamericana, Nueva York 1975, p. 724

OVALLE FAVELA, *Derecho Procesal Civil*, 4a. edición, Editorial Harla, México 1990, p. 395

VILLORO TORANZO MIGUEL, *Introducción al Estudio del Derecho*, 3a. edición, Editorial Porrúa, México 1978, p. 313 y siguientes

VILLORO TORANZO MIGUEL, *Metodología del Trabajo Jurídico*, 4a. edición, Editorial Limusa, México 1982, p. 80 y siguientes

T E S I S

CRUZ ZUÑIGA MARIA DEL CARMEN, *El Remate de los Bienes Embargados en el Juicio Especial de Desahucio, en la Legislación del Estado de México*, egresado de la Escuela Nacional de Estudios Profesionales Acatlán, México 1990, biblioteca ACA-T-2984.

DOCUMENTOS Y LEYES

MEXICO, SALVADOR CASTRO ZAVALETA, *Comentarios al Código Civil*, Editorial Cadena, México 1984, Tomo II.

MEXICO, *Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal*, Editorial Porrúa, 1993.

MEXICO, *Ley Federal de Protección al Consumidor*, Editorial Porrúa, 1993.