

407



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

*Rey*

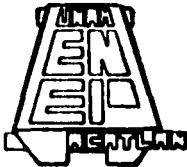
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES "ACATLAN"

# FALLA DE ORIGEN

ANALISIS DE LAS REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES QUE ENTRARON EN VIGOR EL DIA 19 DE OCTUBRE DE 1993, EN RELACION AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO RESPECTO DE INMUEBLES DESTINADOS A USO NO HABITACIONAL

# T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A ,  
MARIA I. <sup>nocente</sup> VAZQUEZ HERNANDEZ





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.

**A MIS PADRES**

**ANTONIA HERNANDEZ ZAVALA**

**BERMELINDO VAZQUEZ MORA**

**Ejemplo de persistencia y  
valentía ante la vida**

**Ejemplo de constancia  
y responsabilidad**

**MAESTROS RURALES que forjaron generaciones  
de mexicanos de regiones apartadas  
e inaccesibles de nuestro país**

**A AMBOS MI ADMIRACION, RESPETO Y GRATITUD**

**Al señor LICENCIADO**

**JOSE MA. GARCIA SANCHEZ**

**Por su invaluable apoyo y  
dirección intelectual en el aula  
y en la elaboración  
del presente trabajo**

**MI RECONOCIMIENTO PROFUNDO**

**A MA. DE LOURDES REYES CRUZ**

**Porque sin tus "porras" y perenne  
apoyo, no se habría cristalizado  
esta ilusión**

**GRACIAS COMADRE**

**A MIS HERMANOS**

**Quienes de una u  
otra forma me alentaron a  
concluir esta etapa**

**MI PRATERAL AGRADECIMIENTO**

ANALISIS DE LAS REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES QUE ENTRARON EN VIGOR EL DIA 19 DE OCTUBRE DE 1993, EN RELACION AL CONTRATO RELATIVO AL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A USO NO HABITACIONAL.

CAPITULO PRIMERO: ANTECEDENTES HISTORICOS EN RELACION AL ARRENDAMIENTO.

1. El arrendamiento en el Derecho Griego
2. El arrendamiento en el Derecho Romano
3. El arrendamiento en el Derecho Prehispánico (México)

CAPITULO SEGUNDO: EL ARRENDAMIENTO DURANTE LA EPOCA COLONIAL EN MEXICO (1521-1821)

1. El arrendamiento de bienes muebles e inmuebles
2. El arrendamiento en Las Siete Partidas
3. El arrendamiento en la Novísima Recopilación (y la Nueva Recopilación)
4. El arrendamiento en la Recopilación de las Leyes de Indias
5. El arrendamiento en las Leyes de Cádiz

CAPITULO TERCERO: EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO DEL MEXICO INDEPENDIENTE

1. La regulación procesal del arrendamiento, antes de la codificación de 1870
2. El arrendamiento en el Código Civil de 1870
3. El arrendamiento en el Código de Procedimientos Civiles de 1872
4. El arrendamiento en el Código de Procedimientos Civiles de 1880
5. El arrendamiento en el Código Civil de 1884
6. El arrendamiento en el Código de Procedimientos Civiles de 1884
7. El arrendamiento en el Código Civil de 1928
8. El arrendamiento en el Código de Procedimientos Civiles de 1932

**CAPITULO CUARTO:**

**LAS REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, DEL 19 DE JULIO DE 1993, EN RELACION AL - ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A USO NO HABITACIONAL**

1. El procedimiento de terminación de contrato por tiempo determinado, respecto de inmuebles destinados a uso no habitacional
2. Las diligencias de Jurisdicción Voluntaria para la procedencia del Juicio de Terminación de Contrato por Tiempo Indeterminado, respecto de inmuebles destinados a uso no habitacional
3. El Juicio Especial de Desahucio, respecto de los inmuebles arrendados para uso distinto al habitacional. (DEROGADO)
4. El procedimiento de Rescisión de contrato, respecto de inmuebles destinados a uso no habitacional
5. El Juicio de Pago de Pesos, promovido mediante procedimiento del arrendamiento inmobiliario, respecto de inmuebles -- destinados a uso no habitacional

**CONCLUSIONES**

**BIBLIOGRAFIA**

## CAPITULO PRIMERO

### ANTECEDENTES HISTORICOS EN RELACION AL ARRENDAMIENTO

En el presente capítulo trataremos de encontrar algunos de los elementos del derecho antiguo que van a conformar lo que actualmente es un contrato con características bien definidas, como lo es el de arrendamiento, y veremos que esta obligación ya se conocía así desde que surge la propiedad privada derivada de una organización jurídica incipiente como lo fue el Estado Griego en un primer momento y el Estado Romano más adelante; organizaciones que le van a dar a los grupos humanos la idea de pertenencia y la cohesión a través de idénticas tradiciones, costumbres, lenguaje, en un determinado territorio y bajo la idea de fines comunes.

Asimismo, buscaremos en nuestros antepasados históricos, algunos antecedentes sobre arrendamiento entre las culturas más importantes (por el grado de desarrollo cultural que alcanzaron), como lo fueron la Cultura Mexicana y la Cultura Maya, pueblos en los que algunos estudiosos creen encontrar verdaderas organizaciones político-sociales, y de los que desgraciadamente desaparecieron gran parte de sus obras, por lo cual tenemos que conformarnos con los pocos documentos que han llegado a nuestros días y en los que se asienta el gran desarrollo de ambas culturas, no sin hacer notar que algunas de esas informaciones son de fuentes desconocidas y por lo tanto no muy confiables, o bien, de época muy posterior a la conquista, escritas por españoles y por consiguiente incompletas.

#### 1. EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO GRIEGO

Se considera a la Cultura Griega de la antigüedad, como punto -



de partida de muchas civilizaciones, ya que el modelo griego de organización político-social y su preeminencia territorial en una amplia extensión, fue seguido por aquellos habitantes de los territorios -- conquistados, así como por aquellas sociedades en proceso de formación posterior.

Todavía son motivo de estudio los principios filosóficos de -- grandes pensadores griegos; la estructura política que permitió la expansión del Estado Griego; el reconocimiento de la individualidad del hombre pero con sujeción al Estado; y sin embargo, a pesar de ser una organización con leyes justas y equitativas, no tuvieron en realidad juristas o jurisconsultos, o doctos en el arte de crear y aplicar las leyes, pues si bien existió una legislación, quienes la aplicaban eran aquellos mismos que la habían creado y que eran los -- sacerdotes, néofitos en la ciencia del Derecho.<sup>1</sup>

De lo anterior podemos señalar que por lo que se refiere al tema que nos ocupa y siguiendo a Jacques Ellul,<sup>2</sup> de una propiedad colectiva tribal, va a ir apareciendo una propiedad privada, a medida que se va consolidando el Estado Griego, y curiosamente fueron los bienes muebles (adquiridos ya fuera como botín de guerra o por medio del comercio), los primeros en convertirse en bienes de propiedad -- privada.<sup>3</sup>

En esta época, (probablemente hasta el siglo VII a.C.), no hay indicios claros de alguna forma de arrendamiento, probablemente por las grandes extensiones de tierra y porque el Estado estaba aún en formación. Sin embargo, a mediados del siglo VI a.C., encontramos que los pequeños propietarios para protegerse de los especuladores que pretendían comprar tierras a bajos precios, preferían dar éstas

- - - - -

(1) "El Derecho Griego no es sistemático ni descansa sobre principios o teorías jurídicas globales." Ellul, Jacques. Historia de las Instituciones de la Antigüedad, Aguilar, S.A., Madrid, España, 1970, p. 84.  
(2) Ellul, Jacques, op.cit. pp. 36 y 37.  
(3) Ibidem., p. 36.

en arrendamiento a largo plazo al Estado.<sup>4</sup>

Por lo que respecta a la época de mayor esplendor del Estado Griego, durante el establecimiento de la Democracia como forma de go bierno (510-338 a.C.), se sustenta una libertad total al derecho de propiedad individual mueble o inmueble, que el Estado reconocía y protegía en sus ciudadanos, sin que ello fuera obstáculo para que el Estado fuera también propietario de grandes extensiones de tierra.

Es en este período en donde encontramos la figura del arren-- damiento en lo que se refiere a la agricultura, pues ya sea el Esta-- do o los particulares, arrendaban a largo plazo alguna extensión te-- rritorial; no existe, sin embargo, una referencia a la forma en que este contrato se llevaba a cabo, ni sus formas de extinción, o bien sobre cómo resolver alguna controversia sobre el bien arrendado, -- aunque si hemos de seguir a los estudiosos de la vida política grie-- ga, hemos de concluir que correspondía a los Magistrados encarga-- dos del derecho privado, resolver los problemas que se derivaban del arrendamiento, procedimiento bastante simple puesto que el éforo<sup>5</sup> es cuchaba a ambas partes así como a dos testigos propuestos de intacha ble conducta, por cada parte, y a continuación resolvía la controver sia; este procedimiento se prestaba fácilmente a una aplicación de-- fectuosa de la ley y en consecuencia a constantes abusos, además de la predisposición del juzgador para dejarse influir, propiciaba una reacción desmoralizadora sobre el curso del proceso.<sup>6</sup> Por lo que se refiere al Estado, éste tenía per se una potestad absoluta sobre el destino de las tierras de su propiedad.<sup>7</sup>

(4) Ibidem., p. 62.

(5) "Los éforos, magistrados que tienen gran importancia desde finales del siglo VII a.C., podían proponer leyes, eran jueces en materia civil, en cuestiones de derecho de familia y de propiedad, de sucesiones y de contratos, ejercían funciones como jueces penales y de policía. Su cargo duraba un año." Ellul, op.cit., p. 41

(6) Maisch, R., y Pohlhammer, F. Instituciones Griegas, Ed. Labor, S.A., Barcelona-Buenos Aires, -- 1931, pp. 93 y 94.

(7) Ellul, op.cit., p. 75.

Por otro lado, vale la pena referirse al derecho real sustentado en la Colonia Griega establecida en Egipto, en donde el arrendamiento entre particulares, ya sea de bienes inmuebles como muebles, se celebraba casi por lo regular por 99 años; y los contratos que se realizaban con el rey, eran de duración indeterminada.<sup>8</sup>

Cabe hacer notar que además del arrendamiento, estaba permitido el subarrendamiento en el derecho griego que se aplicaba en la citada colonia, esto es, el Rey arrendaba a los templos algunas tierras y los sacerdotes a su vez podían subarrendarlas para obtener ganancias para el mantenimiento de los templos. Pero además se daba una situación muy curiosa, ya que en dichos contratos se podía establecer una cláusula mediante la cual el arrendatario tenía el derecho a mejorar o deteriorar la tierra, así como a ceder a otro tercero su posición en el arrendamiento, según Ellul, los particulares, también podían hacer tales contratos en relación con sus tierras.<sup>9</sup>

## 2. EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO

La Cultura Romana, va a ser la culminadora de la obra jurídica griega, al combinar sus propios conocimientos jurídicos y los principios filosófico-jurídicos griegos, creando un orden jurídico perfectamente sistematizado que va a ser la base fundamental de la ciencia del derecho que hasta nuestros días ha influido innegablemente en muchos otros sistemas jurídicos, sobre todo los de origen latino (el derecho francés, el derecho español, etc.), que a su vez son parte fundamental de los orígenes de nuestro derecho mexicano.<sup>10</sup>

- - - - -

(8) *Ibidem.*, p. 161.

(9) *Ibidem.*, p. 161.

(10) "El Derecho Romano influyó en el derecho mexicano por cuatro conductos principales:  
"1.- El derecho español; por ejemplo las 'Siete Partidas', que en parte tenían carácter de derecho vigente en México hasta la expedición del Código Civil de 1870.  
"2.- El derecho napoleónico y los otros grandes códigos europeos, todos los cuales contienen mucho derecho romano, y sirvieron de inspiración a las codificaciones mexicanas.  
"3.- El estudio intensivo del 'corpus iuris' que realizaron generaciones anteriores de juristas mexicanos.  
"4.- El influjo de la dogmática pandectística y la gran autoridad científica de los grandes romanistas alemanes del siglo pasado, como Von Savigny, Von Jhering, Windcheld, Dernburg y otros." Mar  
gadant S., Guillermo. El Derecho Privado Romano, México, Ed. Esfinge, S.A., 1979, p. 12.

No es de extrañar entonces que se diera una verdadera regulación de un contrato distinto al de compra-venta, en el que se maneja no la transferencia (uso y goce) y el derecho de propiedad sobre un bien; sino únicamente el uso y goce de un bien sin la transferencia de la propiedad, es así como surge en el Derecho Romano la Locatio-conductio, como un contrato nominado, consensual, es decir, de buena fe.

La Locatio Conductio romana, va a comprender:

- a) La Locatio conductio rei (o rerum), (que es propiamente lo que nuestro derecho consigna como arrendamiento), ya que consistía en "un contrato por el cual el locator se obliga a proporcionar a otra persona, el conductor, el goce temporal de una cosa no consumible, a cambio de una remuneración periódica en dinero."<sup>11</sup>
- b) La Locatio conductio de aparcería, contrato por el cual el locator proporcionaba al conductor el goce temporal de un terreno agrícola obligándose éste a entregar a aquél cierto porcentaje de los frutos obtenidos.<sup>12</sup> Nuestro derecho consigna en forma autónoma la existencia del contrato de aparcería y no como parte del arrendamiento.
- c) La Locatio conductio operarum, contrato "por el cual el locator se obligaba a proporcionar a un patrón, el conductor, sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica en dinero".<sup>13</sup> Este contrato se regula actualmente en nuestro derecho como contrato de prestación de servicios siendo regulado tanto por el Derecho Civil como por el derecho laboral, como ente autónomo y distinto del arrendamiento.

(11) Margadant, op.cit., p. 411.

(12) Ibidem., p. 411.

(13) Ibidem., p. 411.

- d) La **Locatio conductio operis**, contrato "por el cual el conductor se obligaba a realizar cierta obra para el locator mediante el pago de un precio determinado."<sup>14</sup> Contrato que también ha sido totalmente desligado del arrendamiento en nuestro derecho, siendo regulado de manera autónoma como un contrato de obra.

De lo anterior, es evidente que para efectos del presente trabajo, nos vamos a referir de manera específica a la **Locatio conductio rei**, que es el antecedente directo de nuestro contrato de arrendamiento y en el cual encontramos sus tres elementos esenciales:

- 1.- El bien, es decir el objeto del contrato, mueble o inmueble, no consumible y existente en el comercio;
- 2.- El consentimiento, es decir, el libre acuerdo de las voluntades, por lo cual es un contrato de buena fe.
- 3.- El precio, es decir, el pago por el uso y disfrute del bien que debería consistir en dinero, es decir, en una cantidad perfectamente determinada, justa y razonable.

En la regulación del arrendamiento encontramos como obligaciones del **Locator** o arrendador:

- 1.- Entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- 2.- Procurar el uso o el uso y disfrute de la cosa por parte -- del arrendatario.
- 3.- Hacer y/o pagar las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa, o bien reembolsar al arrendatario los -- gastos que haya hecho en este sentido.

-----  
(14) *Ibidem.*, p. 411.

- 4.- Responder de los daños y perjuicios en caso de evicción o de vicios ocultos del objeto.
- 5.- Responder de los daños y perjuicios que él mismo causare, por ejemplo, en el caso de que el locator vendiera el bien arrendado, el comprador podía pedir al arrendatario la entrega inmediata del bien arrendado, y éste únicamente tenía una acción directa en contra de su arrendador para exigirle una indemnización por los daños y perjuicios causados. Aquí vale la pena mencionar que nuestro derecho positivo contrariamente a lo anterior, sí protege el derecho del arrendatario en dos vertientes: una la de darle la oportunidad de preferencia en caso de compra-venta, y otra, la de garantizarle el uso y disfrute de la cosa hasta en tanto es té vigente el término convenido con el arrendador.

El arrendatario podía exigir el cumplimiento de las obligaciones del arrendador, mediante la *actio conducti*.

Por lo que se refiere a las obligaciones del conductor o arrendatario, tenemos:

- 1.- Pagar la renta convenida.
- 2.- Usar la cosa de acuerdo con su destino normal.
- 3.- Restituir la cosa al término del arrendamiento.

El arrendador podía exigir el cumplimiento de las obligaciones del arrendatario, mediante la *actio locati*.

Como causas de terminación del contrato de arrendamiento, tenemos:

- 1.- Por haberse cumplido el término previsto o convenido.
- 2.- Por voluntad de ambos o de una de las partes.

- 3.- Por la pérdida del objeto.
- 4.- Por incumplimiento en relación con el pago de la renta, durante dos años.
- 5.- Por deterioro del objeto arrendado, por culpa del arrendatario.
- 6.- Por necesidad del arrendador de usar el objeto en cuestión.<sup>15</sup>

Vale la pena hacer notar que aunque el Derecho Romano se refiere al arrendamiento de cualquier bien, sea mueble o inmueble, está más enfocado hacia los bienes inmuebles utilizados ya sea para habitación o para fines agrícolas, a fin de aprovechar los frutos de los terrenos; no existe mayor referencia acerca de qué clase de bienes muebles eran objeto de arrendamiento entre los romanos.

Por lo que se refiere al aspecto procesal romano, para resolver los conflictos derivados de la **locatio conductio rei**, encontramos -- que se daba mediante el **actio conductio** para el arrendador, y la **actio locati** para el arrendatario.<sup>16</sup>

En este sentido es conveniente hacer una breve referencia al derecho procesal civil romano, el que se divide en tres etapas de evolución:

I. La época de las **legis-acciones** (que comprende desde los orígenes de la **civitas** hasta la mitad del siglo II a.C.), cuya caracte-

- - - - -

(15) Ver: Iglesias, Juan, **Derecho Romano**, Ediciones Ariel, S.A., Barcelona, España, 1972, pp.425-430, y Margadant, op.cit., pp. 410-414.

(16) "La palabra **actio** es empleada por los romanos en un doble sentido:  
"a) en sentido **formal**, esto es, como instrumento que abre puertas al proceso. Irátase de un acto de las partes enderezado al logro de la tutela jurisdiccional.  
"b) En sentido **material**, es decir, cual reclamación de un derecho, de un derecho civil obligatorio. **Actio** se traduce aquí por lo que los modernos llaman 'pretensión' ". Iglesias, op.cit., p. 189.

rística es que es un procedimiento demasiado formal y solemne, a punto tal que el más leve error en las fórmulas jurídicas empleadas, traía como consecuencia la pérdida del pleito. Este procedimiento se realizaba en dos fases procesales:

- a) In iure, las partes acuden personalmente ante el magistrado a exponer los puntos de su controversia, nombrando en ese mismo acto al iudex (un particular que hacía una función parecida a la de un juez arbitral), lo que equivalía a un contrato por virtud del cual las partes acuerdan someterse para resolver la cuestión controvertida, a la decisión del árbitro designado por ellas mismas;
- b) Apud iudicem, que surge una vez que el magistrado formaliza el proceso y concede la procedencia de la acción ante el árbitro.

En esta forma de enjuiciar, la característica principal es la intervención arbitral entre los propios particulares, más que una función juzgadora del Estado; y las partes desde que acuden al magistrado convienen en aceptar el fallo que emita el iudex. Obviamente este procedimiento tenía graves limitantes, defectos y carencias que la misma evolución de las relaciones sociales va a ir corrigiendo.

II. La época del procedimiento per-fórmulas (comprende aproximadamente desde la segunda mitad del siglo II a.C., hasta el siglo - III d.C.), va a englobar un procedimiento más sistemático y organizado, aún cuando conserva la característica de ser arbitral, con dos fases (in iure y apud iudicem) y un convenio de las partes para someterse al fallo arbitral. Desaparece la excesiva solemnidad de las fórmulas para intentar la acción; el procedimiento es escrito en lugar de verbal como lo era en las legis-acciones.

El procedimiento judicial es más sistemático, se regula y sanciona la contestación del demandado o su inasistencia al juicio; se establecen los medios de prueba idóneos para la procedencia de la



acción intentada; se desarrolla una etapa de defensas, interrogaciones y alegatos; la sentencia que resuelve el pleito, se tiene por -- firme y no admite apelación; se perfeccionan las acciones encaminadas al cumplimiento de la sentencia, las que estaban encomendadas al magistrado.

III. Epoca del procedimiento *extra-ordinem* o *extraordinaria* -- *cognito* (aparece en el siglo III d.C.), con esta forma del procedimiento civil romano, surge la función del juez como funcionario público, es decir, aparece la función jurisdiccional del Estado; desaparece la división del proceso en dos fases; el procedimiento se va a substanciar en un solo momento procesal.

En esta nueva etapa, la demanda se intenta ante el juez, -- y éste tiene la libertad de allegarse todos los medios de prueba -- ofrecidos o no por las partes, para llegar al conocimiento de la verdad. La sentencia puede apelarse ante un juez superior e inclusive ante el mismo emperador. Permanece y se reafirma la capacidad de hacer cumplir la sentencia mediante ejecución y se establece el pago -- de costas o gastos procesales a cargo del vencido.

En base a lo anterior, la legislación romana otorgaba acciones tanto al arrendatario como al arrendador para resolver controversias derivadas del contrato de arrendamiento, las que se agrupan en las acciones (iudicia) bonae fidei, por derivar de contratos consensuales que para ser válidos no requieren de la observancia de una forma, sino el simple acuerdo de las partes manifestado expresa o tácitamente, verbal o por escrito; así surgía el iudicium bonae fidei, -- en el que la función del juez para resolver está encaminada a realizar una exhaustiva valoración de las circunstancias particulares de cada caso, teniendo en cuenta todo aquello que es dable exigir entre personas justas y leales.

De esta forma, podemos establecer que en la solución de conflictos entre locator y conductor (arrendador y arrendatario), el juez -- tenía por principio, resolver en función de la buena fe que le dió origen al contrato y enseguida, atender a los derechos y obligacio-

nes que a cada parte correspondían. Asimismo y conforme al Derecho Romano, se establecía la sanción (generalmente consistente en una -- cantidad de dinero, según la prudente estimación del juez), que correspondía cubrir al que hubiera perdido el juicio, salvo el caso de que el ganador fuera el arrendador, en cuyo caso se condenaba a la devolución de la cosa arrendada.

### 3. EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO PREHISPANICO (MEXICO)

Dos son las culturas prehispánicas representativas de nuestro pasado histórico, porque debido al grado de organización político-social que lograron desarrollar, se convirtieron en las culminadoras del desarrollo de otras culturas asentadas en lo que hoy es nuestro país; estas culturas fueron la Azteca o Mexica y la Maya, asentadas respectivamente en lo que se conoció como Mesoamérica y gran parte de lo que actualmente es Centroamérica. Ambas tuvieron enorme influencia en los pueblos asentados cerca de ellas y se convirtieron en el modelo a seguir por muchos grupos menores.

#### A) LOS AZTECAS

De los estudios realizados sobre la sociedad mexicana, se ha llegado a la conclusión de que fue una sociedad perfectamente organizada en estratos sociales delimitados, con una economía basada en la agricultura y el comercio, y una organización política belicosa y expansionista; en torno de lo cual se desarrolló la vida del azteca. No existe una propiedad privada como la conocemos y conceptuamos, el individuo se sirve de la tierra para satisfacer las necesidades de su comunidad y de las clases nobles, pero en esencia no es propietario de la parcela que trabaja.

En este contexto, sin embargo, encontramos que se da una forma de arrendamiento de inmuebles entre los aztecas, sustentada en el hecho de que el común del pueblo estaba organizado por *calpullis*

o barrios, que se encargaban de trabajar la tierra que les era asignada, dándose el caso de que en ocasiones hubiera excedentes de lotes, por lo cual el calpulli tenía el derecho de arrendar esas parcelas a otros calpullis, ya que no estaba permitido dejar las tierras ociosas.<sup>17</sup>

En otros casos, los nobles y los sacerdotes, que no podían cultivar con sus manos las tierras, también las daban en arrendamiento, obteniendo por ello un porcentaje determinado de los frutos obtenidos por la labranza.

Aquí es importante señalar que de acuerdo con nuestro concepto actual de arrendamiento, que contempla como un elemento esencial el uso y disfrute de un bien a cambio de una cantidad líquida - (dinero) cierta, en el caso del arrendamiento entre los aztecas, obviamente al no existir una moneda, las transacciones se realizaban a través del trueque, aunque algunos historiadores creen reconocer el uso del cacao y otros productos, una especie de "moneda",<sup>18</sup> ya que a cambio de cualquier otro producto, se podía recibir cacao. Sin embargo, dado que el convenio entre arrendador y arrendatario preveía el pago mediante un porcentaje de los frutos obtenidos, ello se encuentra más apegado a lo que en nuestro derecho civil se conceptúa como contrato de aparcería agrícola.<sup>19</sup>

En el aspecto procesal azteca, las máximas autoridades en -

- - - - -

- (17) "Dentro del común había cierta diferencia social. Aunque los miembros del Calpulli tenían derecho a obtener parcelas para el uso familiar, no todos lograban igual cantidad de tierras, y los que no la tenían de suficiente extensión o calidad a veces la rentaban de otros miembros del calpulli o de gente de otros calpullis mejor dotados de tierras." El Colegio de México, Historia General de México, México, El Colegio de México, 1981, Tomo I, p. 198.
- (18) "Los cambios se hacían a base de trueque, pero algunas mercancías se habían generalizado como medio de pago, funcionando en cierto modo como moneda: los cacaoes se usaban como moneda de poco valor, ciertos tipos de mantas (quachtli), para pagos más considerables, y el oro en polvo o las plumas para los de valor excepcional." El Colegio de México, *op.cit.*, p. 231.
- (19) "Art. 2741.- Tiene lugar la aparcería agrícola cuando una persona da a otra un predio rústico para que lo cultive, a fin de repartirse los frutos en la forma que convengan, o a falta de convenio, conforme a las costumbres del lugar, en el concepto de que al aparcerero nunca podrá responderle por sólo su trabajo menos del cuarenta por ciento de la cosecha." Código Civil, Ed. Porrúa, S.A., México, D.F., 1991.

la administración de justicia eran el Tlatoani y el cihuacóatl, existía una verdadera organización jurídica con tribunales formados en atención a los negocios o materias, a la gravedad o a la cuantía de los casos, y a la calidad de los individuos; con auxiliares en la administración de justicia como el Tepantlatō o defensor; el Tequitlatō, especie de notificador; el Topilli aprehensor de los acusados; o el Telpórotl, pregonero de la sentencia.<sup>20</sup>

El procedimiento era oral, no podía durar más de ochenta días y se podían aportar pruebas testimoniales, confesional, presunciones y hasta documentales en los litigios de tierras.

De lo anterior, podemos concluir que de existir alguna diferencia entre los individuos por razón del arrendamiento convenido, el sistema judicial azteca tenía los elementos necesarios para resolver el asunto en un plazo breve y atendiendo al sentido de proteger el derecho de la comunidad antes que el individual.

## B) LOS MAYAS

Entre los mayas, más que un trabajo individual agrícola, parece surgir un sentido colectivo del trabajo, es decir, la base de la sociedad maya es la familia y para su sustento el Estado le otorga a cada familia una parcela para que obtenga sus propios recursos y el resto de los terrenos susceptibles de aprovechamiento agrícola, deben ser cultivados en forma colectiva, sin distinción de comunidades. Esto es, a diferencia de los aztecas, los terrenos que no labra una familia, pertenecen al Estado (clase sacerdotal) y los nobles) y en consecuencia, el común del pueblo tiene la obligación ineludible de labrar esos terrenos, cuyos productos sirven para el sostenimiento de los gobernantes, pero ello no equivale en modo alguno a un arrendamiento.

- - - - -  
(20) Tenorio Tagle, Fernando, 500 años de razones y justicia, Instituto Nacional de Ciencias Penales, Instituto de Investigaciones Legislativas de la H. Cámara de Diputados, México, 1992, p. 39.

Esta forma de propiedad colectiva de la tierra, nos permite concluir que evidentemente no existe ni se puede dar alguna forma de tenencia de la tierra parecida al arrendamiento o aún más al contrato de aparcería agrícola al que ya hemos hecho mención.<sup>21</sup>

-----  
(21) Margadant S., Guillermo. Introducción a la Historia del Derecho Mexicano, Editorial Esfinge, - S.A., México, 1976, p. 15.

**EL ARRENDAMIENTO DURANTE LA EPOCA COLONIAL EN MEXICO  
(1521-1821)**

Con el descubrimiento de América en 1492 por el almirante Cristóbal Colón, se inicia una nueva etapa para nuestro Continente, y en especial para nuestro país, ya que a partir de la llegada de los españoles, éstos toman las tierras descubiertas como posesión única de la Corona Española, lo que se reafirma con la Bula pontificia de -- 1493, "Inter Coetaris", mediante la cual, el Papa Alejandro VI, re-- suelve la controversia sobre la propiedad de los posibles territo-- rios descubiertos por España y Portugal, otorgando "a los Soberanos de Castilla y a sus sucesores, el señorío sobre las tierras e islas descubiertas y por descubrir en la zona del océano que se delimitaba con respecto a Portugal."<sup>1</sup>

Ya con la bendición papal, los españoles emprenden el camino hacia el interior del Continente, con el fin de allegarse mayores territorios y por consiguiente mayores riquezas, pues sin consideración alguna a los habitantes ya asentados en el territorio de América, se les somete y esclaviza bajo el pretexto de que se les debe -- iniciar en la "verdadera religión" (la católica), iniciándose una -- etapa de destrucción de las culturas ya asentadas, la esclavitud de los indígenas y de imposición de la cultura española y de asentamientos de colonizadores españoles que buscan riquezas fáciles aun a costa de la vida del indígena, encubriendo sus verdaderos fines bajo el pretexto de rescatar a los naturales. Esta etapa de sucesivos asentamientos españoles, va a concluir para nuestro país en 1521, cuando

(1) Tudela, José. El legado de España a América, Ediciones Pegaso, Madrid, España, 1954, p. 359

el pueblo azteca va a caer definitivamente bajo el dominio de los conquistadores, quienes acaban así con una cultura que social y militarmente les había representado mayor resistencia a la conquista.

Con la caída del imperio azteca, se inicia, al decir de los historiadores, la época colonial en México, período durante el cual sistemáticamente la cultura española se va a ir superponiendo a las estructuras de la sociedad indígena, y se va a relegar al indígena a un plano de esclavo despojándolo poco a poco de sus propias tierras y explotando las riquezas naturales del territorio mexicano.

Lógicamente los constantes asentamientos humanos fueron creando poblaciones que requerían de una organización político-social y jurídica, por lo cual se hace evidente la necesidad de organizar las tierras descubiertas y conquistadas, para lo cual se les divide administrativamente en Alcaldías Mayores, Provincias de Audiencias, -- Cancillerías Reales, Adelantamientos, Gobernaciones, etc., para el gobierno civil; y en Arzobispados, Obispos sufragáneos, Abadías y otros, para el gobierno espiritual.<sup>2</sup> Consecuentemente, se organizó un gobierno cuya máxima autoridad en América era el Virrey, que ejercía la autoridad suprema en lo civil, en lo militar, en lo criminal y en la hacienda, después de esta autoridad, estaban los Gobernadores, los Corregidores, los Alcaldes Mayores, los Tenientes de Justicia, etc.<sup>3</sup>

A efecto de regular la vida social y política se requería de un ordenamiento jurídico, por lo cual casi automáticamente se adoptó la legislación vigente en España, la que sin embargo, no fue precisamente un conjunto ordenado y sistematizado, puesto que en España y -- por consecuencia en la Nueva España, llegaron a regir simultáneamente, ordenamientos del Fuero Juzgo, del Fuero Real, de las Siete Par-

(2) Tenorio Tagle, Fernando. 500 Años de razones y justicia, Instituto Nacional de Ciencias Penales, Instituto de Investigaciones Legislativas de la H.Cámara de Diputados, México, 1992, pp.82 y 83.

(3) Mora, José Ma. Luis. México y sus Revoluciones, Librería de Rosa, París, 1836. Reimp. Editorial Porrúa, S.A., México, 1950, p. 156 y 157.

tidas, etc., lo que representaba un problema para la aplicación de justicia, aun cuando desde 1511 se había creado el Consejo de Indias, con residencia en Madrid, cuyo objetivo era encargarse de toda la administración de los dominios españoles en América, esto es, tenía bajo su jurisdicción los negocios civiles, eclesiásticos, militares y de comercio y además era el organismo encargado de legislar -- respecto al gobierno y policía de las colonias españolas en América.<sup>4</sup>

Paralelamente a la legislación española que se aplicaba en la Nueva España, surgió la necesidad de legislar única y exclusivamente para las colonias, creandose así la Recopilación de Leyes de los Reinos de las Indias, publicada en 1681, que al decir de José Tudela: "es el mayor código de leyes indianas que poseemos y también representa la fuente que nos instruye respecto al derecho vigente en la segunda mitad del siglo XVII, y en particular, del que comenzó a ser lo mucho antes de aquel año, y aun subsistía en él".<sup>5</sup> Sin embargo, las deficiencias técnico-jurídicas de su elaboración dieron ocasión a que a falta de ley contemplada en este Código, se remitieran a la legislación española que se aplicaba en estos casos por disposición de la misma ley.

De esta forma, para efectos del presente capítulo, haremos una breve referencia a los diversos ordenamientos que estuvieron vigentes en la época colonial, enfocando nuestra atención en el arrendamiento de cosas o *locatio conductio-rei*, que es la especie jurídica actualmente conceptualada propiamente como arrendamiento de bienes muebles e inmuebles en nuestra legislación civil vigente.

## 1. EL ARRENDAMIENTO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES.

Con el fin de enfocar nuestra atención al contrato de arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, regulado por la legislación --

(4) Mora, op.cit., p. 163.

(5) Tudela, op.cit., p. 50.



que estuvo vigente en la Nueva España durante más de 300 años, conviene hacer un breve paréntesis y referirnos en forma somera a los distintos ordenamientos jurídicos que en distintas etapas se aplicaron en España y por consiguiente en la Nueva España, conforme estos ordenamientos se fueron creando y por consecuencia derogando los anteriores en forma total o parcial.

A) El Fuero Juzgo. Formado al parecer en el año 671 o en el 693, recoge la legislación producto de la influencia del Derecho Romano, de las costumbres germánicas, así como del Derecho Canónico; se componía de 12 Libros, 55 Títulos y 560 Leyes. Se considera que fue un ordenamiento avanzado para su época y muchas de sus leyes fueron tomadas para otros ordenamientos posteriores.

B) El Fuero Real. Creado por el año 1255, constó de 4 Libros, 72 Títulos y 559 Leyes. Este código tuvo una corta vigencia, por lo cual al derogarse únicamente se tomó como Fuero municipal de algunos lugares de España.

C) Las Siete Partidas. Se cree que este código se inició aproximadamente en el año 1257 concluyéndose siete años después, constaba de 7 Libros, 182 Títulos y 2479 Leyes; además de tener influencia del Derecho Romano y del Derecho Canónico, se nutre de algunas leyes de los Fueros; también se le considera una aportación importante al Derecho Español.

D) Las Leyes de Toro. Resultado de la reunión de las Cortes en Toledo, en 1505, estas leyes (existe discrepancia entre los autores, ya que se habla de entre 83 y 163 leyes), surgen con objeto de resolver las dudas suscitadas entre las Leyes de Partida y las de los Fueros, y para conciliar ambos ordenamientos.

E) La Nueva Recopilación. Compuesta de 8 Libros, 314 Títulos y 3391 Leyes, se crea en 1567, por órdenes de Felipe II, con objeto de acabar con el caos legislativo, por lo cual se establece que deben observarse todas las leyes contenidas en la Recopilación y se dero--

gan todas las anteriores, con excepción del Fuero Real y de las Leyes de Partida. Singular importancia reviste este ordenamiento, ya que se vió enriquecido con leyes expedidas posteriormente que se adicionaron a las ediciones de 1581, 1592, 1598, 1640, 1723 y 1745, en este último año se le adicionó un tomo que contenía más de 500 pragmáticas, cédulas, decretos, órdenes, declaraciones y resoluciones -- reales. Se le hicieron nuevas adiciones en las posteriores ediciones de 1772, 1775 y 1777.

F) La Novísima Recopilación. Publicada en 1805, constaba de 12 Libros, 330 Títulos y 4036 Leyes, este ordenamiento recoge lo contenido en la Nueva Recopilación, más las leyes expedidas posteriormente a su edición de 1745, pero suprime aquellas leyes que se consideran obsoletas y adiciona nuevos ordenamientos.

G) La Recopilación de las Leyes de Indias. Legislación ordenada por Felipe II en 1570 y a la que se le va a dar validez jurídica en el año de 1681 durante el reinado de Carlos II; este ordenamiento consta de 9 Libros, divididos en Títulos (no se sabe con certeza -- cuantos), con aproximadamente 6400 leyes. Esta obra recoge todas -- las disposiciones dictadas por los Reyes de España específicamente -- para sus colonias en América, incluyendo la Nueva España.

H) La Real Ordenanza de Intendentes. Elaborada en 1786, es una obra poco conocida aunque se dictó especialmente para la Nueva España, cuando se establecieron en ella estos funcionarios.

I) Las Leyes de Cádiz. Surgidas de las Cortes extraordinarias, instaladas en Cádiz, en 1811, rigieron en nuestro país no sólo hasta 1821 en que se consuma nuestra independencia, sino que en forma intermitente, va a estar vigentes algunas de esas leyes hasta muchos -- años después.

J) Además de los ordenamientos citados, se expidieron por los -- Reyes de España así como por el Real Consejo de Indias, muchas Cédulas Reales, Autos Acordados y Provisiones, así como iguales ordena--

namientos dictados por la Real Audiencia, de los cuales de hizo una recopilación.<sup>6</sup>

Como podemos observar, es evidente que no podemos establecer con precisión en que momento un ordenamiento deroga al anterior, o cual era sustituido por otro, convirtiendo al Derecho en la época colonial en un ordenamiento complejo, pues se daba el caso de que en ocasiones no se podía saber que ordenamiento o código era el aplicable para una situación específica y si realmente era válido o no.

Además de lo anterior y por si fuera poco la complejidad de la legislación aplicable, paralelamente encontramos un complicado aparato encargado de impartir justicia, pues hacia 1786 (fecha en la que ya se había hecho un intento de clarificar las ramas de la administración pública), encontramos que en nuestro país subsistían 15 Fueros u órdenes de tribunales encargados del conocimiento de una materia en especial, a los cuales se agragaban 14 que comprendían el Fuero de Hacienda y 2 de Guerra, lo que evidentemente también hacía sumamente lenta y gravosa la impartición de justicia.<sup>7</sup>

Por lo que respecta al arrendamiento, éste se encuentra regulado en todos los ordenamientos que hemos citados, en principio, tal y como lo regulaba el Derecho Romano (que comprendía cosas, trabajos y personas), sin embargo, es obvio que para efectos del presente trabajo, hemos de referirnos exclusivamente al arrendamiento de cosas regulado en distintos ordenamientos desde la llegada de los españoles hasta la creación del primer Código Civil mexicano en 1870.

- 
- (6) Ver: Margadant S., Guillermo. Introducción a la Historia del Derecho Mexicano, Editorial Esfinge, S.A., México, 1976, pp. 31-36; Pallares, Eduardo. Historia del Derecho Procesal Civil Mexicano, UNAM, México, 1962, pp. 140-143; Sala, Juan. Novísimo Sala Mexicano o Ilustración al Derecho Real de España, con las notas de J.M. Lacunza, Ed. corregida y considerablemente aumentada, con nuevas anotaciones y refundiciones relativas a las reformas que han tenido las leyes de México, hasta el año de 1870, por Manuel Dublán y Luis Méndez, Imp. del Comercio de N. Chávez, a cargo de J. Moreno, México, 1870, pp. 9-23.
- (7) Pallares, Jacinto. El Poder Judicial o tratado completo de la organización, competencia y procedimientos de los Tribunales de la República Mexicana (Edición Facsimilar, 1874), Dirección de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, México, reimp. 1992, pp. 28-35.

Así encontramos que Escriche nos define al arrendamiento de cosas como "un contrato por el cual se obliga una de las partes a dar o ceder a la otra el uso de alguna cosa para cierto tiempo y mediante cierto precio que esta se obliga a pagarle",<sup>8</sup> ahora bien, respecto de las cosas susceptibles de arrendamiento, el mismo autor nos señala: "Este arrendamiento se dice más comúnmente **alquiler** cuando recae sobre casas, muebles y semovientes; **fletamento** cuando versa sobre naves; y **asiento** cuando tiene por objeto las contribuciones o rentas del Estado."<sup>9</sup>

De lo anterior podemos establecer que podía ser materia de -- arrendamiento cualquier objeto que se encontrara dentro del comercio, siempre y cuando se cumplan los otros elementos esenciales que son el precio y el consentimiento de los contratantes; pudiendo establecerse dos grandes grupos: los bienes muebles y los bienes inmuebles.

Dentro del arrendamiento de bienes muebles, contemplado por el derecho durante la colonia, podemos encontrar las joyas, los animales de carga, los animales de tiro, baúles, embarcaciones y en general todas las cosas no fungibles. No encontramos limitantes a la libre contratación por la legislación, pues se deja a las personas en plena libertad de contratar por el precio que ambas convengan y durante el tiempo que señalen. De tal forma que podemos establecer -- que para el arrendamiento de bienes muebles, se seguían las reglas generales, ya que las leyes no se referían en forma específica a muebles o inmuebles.

De esta forma, para resolver los conflictos surgidos entre el arrendador y el arrendatario, Juan Sala<sup>10</sup> se refiere a las acciones de locacion y conduccion. Asimismo se protege la pérdida del objeto

- - - - -

(8) Escriche, Joaquín. Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, tomo I, Editorial IEMIS, Bogotá-Colombia, 1991, p. 450.  
(9) Escriche, op.cit., p. 451.  
(10) Sala, op.cit., p. 540.

por cualquier causa, se establece a quien perjudica la pérdida según las circunstancias; de la forma en que cualquiera de las partes puede dar por terminado el arrendamiento, etc. También se regula para el arrendamiento de animales de carga o de tiro, los casos en que la muerte del animal sería obligación del arrendatario, cubrir esa pérdida y los casos en que dicha pérdida deberá ser en perjuicio del arrendador.

Por lo que respecta al arrendamiento de bienes inmuebles, se regula en general para inmuebles destinados a habitación, para comercio, así como de tierras de labor, estableciéndose iguales condiciones generales para contratar, en este aspecto, debemos insistir en el hecho de que nuestra legislación actual distingue al contrato de aparcería como diferente y distinto al de arrendamiento en sí.

La legislación española deja igualmente a los individuos en plena libertad para contratar, permite que a voluntad de las partes, se fije el precio y el término del contrato, establece reglas generales para el caso de querer dar por terminado el contrato o en que casos debe darse por terminado, señala las causas de rescisión, así como las obligaciones de ambas partes; tal y como veremos más adelante.

Es importante señalar que al hacer mención a la legislación española que se aplicó en la Nueva España, nos referimos especialmente a las Leyes de las Siete Partidas, a la Nueva y la Novísima Recopilación y a la Recopilación de las Leyes de Indias, ya que fueron los ordenamientos que más se aplicaron en todas las colonias españolas en América, por lo que haremos una breve referencia a las mismas, enfocando nuestra atención al objeto del presente capítulo, es decir, al arrendamiento de bienes muebles e inmuebles durante la colonia.

## **2. EL ARRENDAMIENTO EN LAS SIETE PARTIDAS**

Esta obra, creada en el siglo XI, va a dedicar la Quinta Partida a diversos contratos entre los que se contempla el de arrendamiento, respecto del que señaló en su Ley 1a., del Título VIII:

"Alquiler es propiamente, quando un ome loga a otro, obras que ha de fazer con su persona, o con su bestia; o otorgar un ome a otro poder de usar de su cosa, o de servirse dellá, por cierto precio que le ha de pagar en dineros contados. Ca si -- otra cosa rescibiesse, que non fuessen dineros contados; non -- seria loguero, mas seria contracto innominato." <sup>11</sup>

De lo anterior se desprende que para que sea un contrato de -- arrendamiento, se debe realizar mediante un pago en efectivo (el -- cual deberá ser justo, cierto y verdadero<sup>12</sup>), por el uso de cierta co -- sa u objeto. Aunque en la anterior definición no se habla de la tem -- poralidad del contrato, lo que evidentemente es la característica -- que lo diferencia de la compra venta o del usufructo. En la Ley -- 2a., del mismo Título, ya se precisa que el arrendamiento puede ha -- cerse para tiempo determinado o indeterminado y para toda la vida -- del arrendador o del arrendatario.<sup>13</sup> Asimismo se establece que pue -- den dar y tomar en arriendo el que puede comprar y vender, esto es, -- el que puede obligarse a otro; en la misma Ley se deja a los contra -- tantes en libertad de celebrar el contrato por el simple consenti -- miento de ambos o bien por escrito en cuyo caso deberá extenderse es -- critura firmada por ambos.

Por lo que se refiere a las obligaciones de los contratantes, -- en el mismo Título VIII, el arrendador se obligaba a:

a) Entregar la cosa en el estado conveniente al uso para el -- cual la alquila.

b) Mantener al arrendatario en el disfrute de la cosa durante -- el tiempo establecido.

c) Pagar los perjuicios y aún las ganancias que pudiera haber

(11) Rodríguez de San Miguel, Juan N. *Pandectas Hispano-Mexicanas*, (Edición facsimilar, 1852), Reimp., Int. de Ma. del Refugio González, Vol. 2, UNAM, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 3a., ed., 1980, p. 532.

(12) Escriche, *op.cit.*, p. 452.

(13) *Ibidem.*, p. 454.

hecho con la cosa el arrendatario, en caso de que el alquilador le impida su uso.

d) Pagar los perjuicios ocasionados por vicios o mal estado de la cosa alquilada.

A su vez el arrendatario o alquilador está obligado a:

a) Pagar el precio convenido y acostumbrado.

b) Devolver la cosa alquilada al concluir el tiempo del alquiler, bajo la pena de pagar el precio doblado en caso de rebeldía.

c) Cuidar de la cosa alquilada como si fuese propia.

d) Indemnizar al arrendador de todos los perjuicios que experimente la cosa por emplearla fuera de su uso o por otra culpa cualquiera.<sup>14</sup>

Asimismo se establecen los modos en que se da por terminado el arrendamiento:

a) Si fue por tiempo determinado al concluir el término convenido sin que haya necesidad de despedida o mutuo desahucio, y sin que el arrendatario pueda alegar posesión para continuar contra la voluntad del dueño, cualquiera que haya sido la duración del contrato. Si después de concluido el término permaneciese el arrendatario tres días o más en el inmueble, con aquiescencia del dueño, se entenderá que continúa el arrendamiento en las heredades por otro año con las mismas condiciones.<sup>15</sup>

b) Si el arrendamiento fue por tiempo indeterminado, cualquiera

(14) *Ibidem.*, p. 290.

(15) *Ibidem.*, pp. 454 y 455.

de las partes podía disolverlo a su arbitrio.

c) Por la cesación o extinción del derecho del locador o arrendador sobre la cosa arrendada, en cuyo caso el arrendatario está -- obligado a devolver la cosa al nuevo dueño y no podrá obligarlo a -- que le mantenga en el arriendo, pero tiene derecho a reclamar del -- arrendador la devolución del precio por el tiempo que falte, o bien el pago de daños y perjuicios a que aquél está obligado por no haber preservado los derechos del colono o inquilino (Ley 19, Tít. VIII).<sup>16</sup>

d) No cesa el arrendamiento por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, antes bien, obliga del mismo modo a los herederos de ambas partes, a no ser que se haya convenido lo contrario por los contratantes (Ley 2).

Otras causas que señala la Partida Quinta para exigir la desocupación de inmuebles, se encuentran descritas en las Leyes 5 y 6 del mencionado Título VIII:

a) El arrendador puede exigir la desocupación por falta de pago de la renta, cobrándose inclusive con los objetos que se hallaren dentro de la casa, de los que deberá hacer una relación ante los vecinos.

b) Por tener necesidad de usar el inmueble el arrendador.

c) Por daños del inmueble que exijan su reparación.

d) Por darle mal uso al inmueble el arrendatario.

e) En los casos en los que el contrato es por cuatro años o más puede pedirse la desocupación por falta de pago de la renta durante

-----  
<sup>(16)</sup> *Ibidem.*, p. 456.



por lo menos 2 años.<sup>17</sup>

En el Código a que nos referimos, la Tercera Partida se ocupa en sus 32 Títulos de los juicios, del actor y de la demanda y en general del procedimiento judicial, en el caso del arrendamiento, las acciones que nacen al momento de celebrarse este contrato, son las de locacion y conduccion.<sup>18</sup>

Sin embargo, este código establece que no es necesario iniciar litigio "cuando los dueños intentasen vivir y ocupar sus propias casas, los inquilinos las dejen y desocupen sin pleito en el preciso y perentorio término de 40 días, prestando caución de habitarlas por sí mismos, y no arrendarlas hasta pasados cuatro años." <sup>19</sup>

Por otro lado, los autores no precisan las formalidades de los juicios que deban seguirse para la resolución de las acciones derivadas del arrendamiento, y si se dan mediante juicio verbal o escrito, estableciendo algunos juristas que para uno u otro juicio, se seguía la regla de la cuantía, aunque no siempre lo que se reclamaba era estimable en dinero, lo que provocó innumerables controversias respecto a mediante que procedimiento (verbal o escrito, sumario u ordinario), resolver un juicio de arrendamiento.

### 3. EL ARRENDAMIENTO EN LA NOVISIMA RECOPIACION (Y LA NUEVA RECOPIACION)

Se dice que esta obra constituye una recopilación de las leyes españolas que se habían elaborado hasta su primera edición que fue en 1805; recoge en gran parte el contenido de la Nueva Recopilación,

(17) Rodríguez de San Miguel, op.cit., p. 533.

(18) Sala, op.cit., p. 540.

(19) Peña y Peña, Manuel de la Lecciones de Práctica Forense Mexicana, (Edición Facsilar, 1835), -- Reimp., Tomo I, Dirección de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial, Tribunal Superior de -- Justicia del Distrito Federal, México, 1991, p. 14.

(cuya última edición se hizo en 1777), además de cédula reales y autos aparecidos con posterioridad.<sup>20</sup>

Al respecto, en su momento tanto la Nueva como la Novísima Recopilación constituyeron los ordenamientos legales que debieron observarse no sólo en España, sino también en la Nueva España, a pesar de que ya regían las Leyes de Indias para ésta. Aunque no fueron ordenamientos derogatorios de otros cuerpos legales, tal como el jurista Jacinto Pallares señala respecto de la Nueva Recopilación: "...que - deben observarse todas las leyes en él insertas, derogándose las no comprendidas en el mismo, excepto las del **Fuero Real y Leyes de Partida...**",<sup>21</sup> y respecto de la Novísima Recopilación, nos señala que - en este Código se precisa: "...que hechas las correcciones debidas - aprobaba el Rey la **Novísima Recopilación de Leyes de España y ordena** ba que... con arreglo a ese código y á las leyes de Partida se estudiase el derecho español cumpliendo con la Cédula de 5 de Octubre de 1802."<sup>22</sup>

De lo anterior, se desprende evidentemente que a pesar de la vigencia de la Nueva y la Novísima Recopilación siguieron vigentes así mismo diversos ordenamientos legales que en la práctica resultaban - más útiles, por lo cual, en principio podemos establecer que lo referido a las Siete Partidas respecto del arrendamiento, continuó siendo válido, complementándose con las disposiciones a que nos referimos en el presente apartado.

De esta forma, para el arrendamiento siguieron rigiendo los mismos elementos contemplados por las Siete Partidas, código al que nos remitimos en obvio de repeticiones, pues también siguieron rigiendo - las mismas obligaciones y derechos para arrendador y arrendatario, -

(20) Enciclopedia Jurídica OMEGA, Vol. 20, Editorial Bibliográfica Argentina, S.R.L., Buenos Aires, - Argentina, 1979, p. 439.

(21) Pallares, Jacinto. *Curso Completo del Derecho Mexicano*, (Edición facsimilar, 1874); Reimp., tomo II, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, México, 1991, p. 504.

(22) *Ibide*, p. 516.

asi como las causas de terminación del contrato o las causas para pedir la desocupación del inmueble.

Ahora bien, la Novísima Recopilación, contiene en su Libro Décimo, que trata de "los contratos y las obligaciones"; el Título X, -- que se refiere al contrato de arrendamiento, caso contrario a la Nueva Recopilación, cuya obra no hace una clara referencia al citado -- contrato de cosas en ninguno de sus Once Libros.<sup>23</sup>

Para el tema que nos ocupa, podemos establecer que la Novísima Recopilación, dentro de sus defectos, amplía y aclara algunos conceptos que en las Siete Partidas quedaban a la prudencia de las partes o a la decisión de los jueces, así por ejemplo, podemos referirnos a la Ley 3 del citado Título X, en el que habla del término para avisar la parte que quiera concluir el arrendamiento cuando este es por tiempo indeterminado, precisa que para el caso de heredades, dicho aviso deberá ser de un año, y en otro tipo de inmuebles se seguirá la costumbre de cada pueblo.<sup>24</sup>

En la Novísima, se dedica el Título XI del mismo Libro Décimo, a la substanciación de los juicios civiles, dividiéndolos en Ordinarios y Ejecutivos,<sup>25</sup> señalando que: "El arrendatario moroso en el pago del arriendo o alquiler, parece debe abonar desde el día de la interpelación judicial el interés de la cantidad adeudada, principalmente si el arrendatario sufre algún daño, o pierde alguna ganancia por causa de la demora." (Leyes 12, 13, 14, 15 y 16).<sup>26</sup>

Aun cuando aparentemente estas disposiciones son claras, respecto al juez competente, en nuestro país surgieron dudas respecto a la vigencia de los ordenamientos a que nos referimos en el presente -- apartado -- pues no debemos olvidar que paralelamente a ellas, se encon-

(23) Enciclopedia Jurídica Oseba, pp. 450-454

(24) Escriche, op.cit., p. 455.

(25) Enciclopedia Jurídica Oseba, p. 443.

(26) Escriche, op.cit., p. 476.

traba vigente la Recopilación de las Leyes de Indias, que en teoría, era el Código rector de la vida jurídica en las colonias españolas de América. Por lo cual eran constantes las disputas entre los juristas respecto de cual ordenamiento era el que se debía seguir para resolver un conflicto surgido del arrendamiento.

Así encontramos dentro de la Novísima Recopilación el auto acordado dictado el 31 de Julio de 1792,<sup>27</sup> por el Consejo de Castilla, en el que se establecían las reglas que habían de regir en el arrendamiento de casas en Madrid, lo que originó que se le negara fuerza legal en México ya que únicamente se dictó para el arrendamiento en Madrid.<sup>28</sup> Este decreto constaba de los siguientes artículos:

"1o. Los dueños y administradores pueden libremente arrendar las casas á las personas con quienes se conviniesen, sin que ninguna, por privilegiada que sea, pueda pretender ni alegar preferencia con motivo alguno.

"2o. Muerto el inquilino, pueda continuar en la misma habitación su viuda; y si no la tuviere ó no quisiere, uno de sus hijos en quien se conviniese con los demás, y no conformándose, el mayor de edad.

"3o. Para precaver los daños y perjuicios de la continuación de estos inquilinatos podría causar á los dueños de casas, se declara que así como por la ley precedente pueden los inquilinos usar del derecho de la tasa, le tendrán en los mismos términos sus dueños pasados diez años de la habitación; y de la misma facultad podrán usar si continuasen habitándola por otros diez, y empezándose á contar desde la publicación de este auto, porque en este largo tiempo puede haber variado el valor del precio de dichas habitaciones.

"4o. Se prohíbe todo subarriendo y traspaso del todo ó parte de las habitaciones, á no ser con expreso consentimiento de los dueños ó administradores, y se anulan también los que estuvieren hechos sin esta circunstancia; pero deberán ser preferidos los inquilinos en los arrendamientos, entendiéndose derechamente y sin litigio con los dueños, con tal que al inquilino principal que subarrendó se le rebaje la cantidad del subarriendo que hizo y ha de percibir el dueño de la casa.

"5o. Mediante que en conformidad de la costumbre observada en Madrid el inquilino que ha de habitar la casa, anticipa el importe de medio año; si se verificase que ántes de cumplirlo la dejase, el dueño ó administrador le devolverá á prorrata la cantidad que corresponda al tiempo que faltare para cumplir el medio año; y lo mismo se entienda con los alquileres que se anticipan en las habitaciones que se pagan por meses.

"6o. No pueden los dueños y administradores tener sin uso y cerradas las casas, y los jueces los obliguen á que las arrienden á precios justos convencionales ó por tasación de peritos que nombren las partes, y tercero de oficio en caso de discordia, aunque se diga y alegue no poder arrendarlas -

(27) Ley 8, Título 4, Libro Décimo de la Novísima.

(28) Peña y Peña, op.cit., p. 45

por estarles prohibido por fundaciones ó por otro motivo, pues semejantes - disposiciones no pueden producir efecto en perjuicio del bien público.

"7o. Las personas que saliesen de la corte con destino ó por largo tiempo, no puedan retener sus habitaciones ni con pretexto de dejar en ellas -- parte de su familia; pero esta prohibición no deberá entenderse con los que se ausenten por falta de salud, comision ó otra causa temporal de corta duración.

"8o. Habiendo acreditado la experiencia que se ocupan las casas largo -- tiempo con los bienes muebles y alhajas de los que mueren para venderlos en almoneda, y que se usa del fraude de entrar y subrogar otro, haciéndose por este medio interminables las almonedas; se declara y manda que se acaben durante los seis meses primeros, y pasados, quede desocupada aunque no se haya concluido.

"9o. Ningun vecino pueda ocupar ó tener dos habitaciones, como no sean - tiendas ó talleres necesarios á su oficio y comercio.

"10. Cuando los dueños intentasen vivir y ocupar sus propias casas, los inquilinos las dejen y desocupen sin pleito en el preciso y perentorio término de cuarenta días, prestando caucion de habitarlas por sí mismos, y no arrendarlas hasta pasados cuatro años.

"11. Las cesiones ó traspasos que se hicieren de las tiendas de cualquier especie, casas de trato ó negociacion, sean puramente por el precio en - que se regulasen ó conviniesen por los efectos, enseres, anaqueles y demás de que se compongan, sin llevar por vía de adeala ni otro presteo cantidad alguna, y la casa ó habitacion en que estuviere situada vaya con el precio que pagaba el inquilino.

"12. Sobre el contenido de estas reglas, mediante ser claras, los jueces no admitan demandas ni contestaciones, y las que admitiesen, las determinen de plano y sin figura de juicio." <sup>29</sup>

De la lectura de los artículos precedentes, podemos señalar que a pesar de que en ocasiones se negó fuerza jurídica a este decreto, - si se utilizó en distintos negocios en nuestro país, pues contenía - algunas reglas precisas para la desocupación de las casas.

#### 4. EL ARRENDAMIENTO EN LA RECOPIACION DE LAS LEYES DE INDIAS

En 1680 se promulgó la Recopilación de las Leyes de los reinos de Indias, cuyo proceso formativo se había iniciado desde más de 100 años antes; y cuyo resultado fue una obra contenida en nueve Libros, con 218 Títulos y 6377 Leyes, que eran el resultado de diversas cédulas y ordenanzas dictadas por los Reyes y otros órganos establecidos en España y no contenía las disposiciones que hasta esa fecha se ha-

- - - - -

(29) Sala, op.cit., p. 543.

bían dictado en las propias colonias por las Audiencias, los Virreyes, o los Cabildos.<sup>30</sup>

El decreto de publicación de este cuerpo de leyes dispuso que: "Se guarden, cumplan y ejecuten y por ellas sean determinados todos los pleitos y negocios que en éstos y aquellos reinos ocurrieren, -- aunque algunas sean nuevamente hechas y ordenadas y no publicadas ni pregonadas y sean diferentes o contrarias a otras leyes." <sup>31</sup> De lo -- que se desprende que en la Nueva España debía estarse en primer lugar a las Leyes de Indias y en segundo término podrían aplicarse las cédulas, provisiones u ordenanzas dadas y no revocadas para las Indias.

Sin embargo esta Recopilación estaba más encaminada a defender a los indígenas de las colonias, por lo que su contenido es preponderantemente social, más que de derecho privado, aunque dedica el Libro Quinto a la jurisdicción de gobernadores, corregidores, alcaldes mayores, etc., y los últimos siete Títulos del mismo libro, se refieren a los procedimientos judiciales, la competencia de los tribunales, a los juicios, a los recursos, a las bases para la ejecución de las sentencias, etc. <sup>32</sup>

Por lo que se refiere al tema del presente trabajo, es evidente que se siguieron aplicando las disposiciones contenidas en las leyes vigentes para España, como lo eran la Nueva y la Novísima Recopilación, algunas disposiciones del Fuero Real, del Fuero Juzgo, así como de las Siete Partidas,<sup>33</sup> aun cuando ello causaba serios tropiezos al acudir ante la justicia para resolver los problemas surgidos del arrendamiento o alquiler.

(30) Enciclopedia Jurídica Omeba, Vol., 7, p. 294.

(31) Ibidem., p. 294.

(32) Pallares, Curso Completo, p. 537.

(33) Sala, op.cit., p. 23.

Antes de referirnos a los aspectos procesales, debemos señalar que las disposiciones sobre los contratos de arrendamiento, son en esencia las mismas que mencionamos en el apartado relativo a las Siete Partidas y la Novísima Recopilación, pues aún el auto acordado -- del 31 de Julio de 1792 que se refería a las casas de Madrid, fue -- aplicado en México, tal como lo señala el señor De la Peña: "De esta contrariedad de opiniones en la materia ha resultado también, que la práctica haya sido varia y diversa, y no igual y uniforme, y que en los mismos tribunales unas veces se hayan sentenciado los casos ocurientes según aquella ley, y otras fuera de ella." <sup>34</sup>

En apoyo a lo anterior y siguiendo al citado autor, nos señala que la Ley 66 del Título 15, del Libro 2, de la Recopilación de Indias, estableció como regla general "que en todos los negocios y -- pleitos se guardasen las leyes dadas para España en los casos en que para las Indias no se hubiese dado especial determinación." <sup>35</sup>

Ahora bien, conviene referirnos ahora a los aspectos procesales que en materia de arrendamiento se ejecutaron durante la colonia en nuestro país, pues es justo decirlo, así como se dictó una legislación exclusivamente para las Indias, también se intentó establecer -- un gobierno que únicamente funcionara (administrara y aplicara la -- justicia) para éstas colonias.

De esta manera se crea formalmente el Consejo de Indias en 1524 como un órgano encargado de ejercer la suprema jurisdicción en las -- Indias, con facultades para nombrar a los Virreyes y a los principales funcionarios; de él dependían las Audiencias (la de México y la de Guadalajara). Actuaba como tribunal supremo recibiendo las apelaciones de los juicios fallados por las Audiencias.

En orden jerárquico, al Consejo de Indias seguían las Audiencias que se establecieron en América, las que a su vez eran altos --

[34] Peña y Peña, op.cit., p. 47.

[35] Ibidem., p. 50.

tribunales de justicia y organismos políticos consultivos del Virrey o del Gobernador. A mediados del siglo XVI se crearon los juzgados de Provincia que debían conocer de todos los pleitos civiles que ante ellos se presentaren dentro de las cinco leguas a la redonda de su ubicación, sus sentencias eran apelables ante la Audiencia. Además se mandó que en las ciudades y pueblos se eligieran dos alcaldes ordinarios que conocerían en primera instancia de todos los negocios y causas de que a su vez podía conocer el Gobernador o su lugarteniente; es decir, se les consideraba como jueces inferiores. Paralelamente a los tribunales ordinarios e inferiores ya mencionados, también se crearon tribunales especiales como los de bienes de difuntos, de Cuentas, de Comercio y de Minas, eclesiásticos, del Santo Oficio, etc.<sup>36</sup>

En consecuencia y no siendo el arrendamiento una materia especial, podemos concluir que los interesados debían acudir ante los tribunales del fuero común o justicia ordinaria; en lo que no existe concordancia es respecto al juicio que podían o debían seguir los interesados, pues se habla de que podían entablar demanda verbal o escrita o bien seguir en juicio ordinario y en ocasiones se apeaban a los juicios sumarios o de ser posible sumarísimos, tal como lo señala el señor De la Peña, acerca de la impartición de justicia, todavía hasta el siglo pasado:

"...la práctica de los juzgados y tribunales no ha sido hasta ahora uniforme y constante en esta clase de contiendas. Las que han tenido por objeto la desocupación de una simple accesoria, por ejemplo, u otra habitación-cualquiera poco valiosa, se han despachado casi siempre por comparencias verbales, en especial cuando los contendientes han sido miserables, ó tales que sus facultades no les permiten sostener un pleito por llevar adelante sus intereses ó su capricho. Mas cuando las casas han sido no de simple habitación sino de algun comercio, giro ó negociacion, ó por otro capítulo de alguna trascendencia para los dueños ó inquilinos, se ha emprendido entre estos un pleito formal; se han apurado todos sus trámites; se ha echado mano de cuantos recursos y arbitrios se estimaron oportunos para retardar su conclusion; la apelacion, la súplica, las recusaciones repetidas, el juicio de nulidad, el de responsabilidad contra los jueces, todo ha jugado en estos pleitos, sin que en muchas partes haya estado en culpa de los tribunales el evitarlo, por no estar arreglada esta materia con toda claridad y precisión que fueran necesarias."<sup>37</sup>

[36] Ver: Enciclopedia Jurídica OMEBA, Vol. 7, pp. 278 y 279; y Vol. 18, p. 384.

[37] Peña y Peña, op.cit., pp. 67 y 68.



## 5. EL ARRENDAMIENTO EN LAS LEYES DE CADIZ

La situación política prevaleciente en España a principios del siglo pasado, que dió origen a la caída del Rey y consecuentemente a la reacción de los españoles contra la invasión de los franceses, tuvo como resultado que para reinstalar el orden constitucional, se convocara en 1810 en Cádiz, a la reunión de las cortes españolas para elaborar una Constitución, importante obra legislativa con claratendencia liberal y que ya esbozaba una división de poderes, así como separación de la iglesia y del Estado, etc. Pero además los trabajos legislativos de estas cortes se extendieron a la creación de otras leyes y decretos, desde su instalación hasta su disolución en 1814 (aunque posteriormente fueron restablecidas en 1820), dichas leyes y decretos rigieron en nuestro país aún después de consumada la independencia en 1821, pues la situación política que siguió no permitió legislar en nuestro país respecto de materias específicas y sólo se emitían decretos que resolvían conflictos específicos o problemas que iban surgiendo y requerían pronta solución.

De las leyes emanadas de las cortes de Cádiz, encontramos por ejemplo, el decreto de 8 de Junio de 1813 emitido sobre el arrendamiento de fincas:

"I. Todas las dehesas, heredades y demás tierras de cualquiera clase pertenecientes á dominio particular, ya sean libres ó vinculadas, se declaran desde ahora cerradas y acotadas perpetuamente, y sus dueños ó poseedores podrán cercarlas, sin perjuicio de las cañadas, abrevaderos, caminos, travesías y servidumbres; disfrutarlas libre y exclusivamente, ó arrendarlas como mejor les parezca..... II. Los arrendamientos de cualesquiera fincas serán tambien libres á gusto de los contratantes, y por el precio ó cuota en que se convengan. Ni el dueño ni el arrendatario de cualquiera clase podrán pretender que el precio estipulado se reduzca á tasacion, aunque podrán usar en su caso del remedio de la lesion y engaño, con arreglo á las leyes. III. Los arrendamientos obligarán del mismo modo á los herederos de ambas partes. IV. En los nuevos arrendamientos de cualesquiera fincas ninguna persona ni corporacion podrá bajo pretexto alguno alegar preferencia con respecto á otra que se haya convenido con el dueño. V. Los arrendamientos de tierras ó dehesas, ó cualesquiera otros predios rústicos por tiempo determinado, fenecerán con este, sin necesidad de mútuo desahucio, y sin que el arrendatario de cualquiera clase pueda alegar posesion para continuar contra la voluntad del dueño, cualquiera que haya sido la duracion del

contrato. Pero si tres dias ó mas despues de concluido el término permaneciese el arrendatario en la finca con aquiescencia del dueño, se entenderá arrendada por otro año con las mismas condiciones. Durante el tiempo estipulado se observarán religiosamente los arrendamientos; y el dueño, aun con el pretexto de necesitar la finca para sí mismo, no podrá despedir al arrendatario, sino en los casos de no pagar la renta, tratar mal la finca ó faltar á las condiciones estipuladas. VI. Los arrendamientos sin tiempo determinado durarán á voluntad de las partes; pero cualquiera de ellas que quiera disolverlos, podrá hacerlo así, avisando á la otra un año ántes; y tampoco tendrá el arrendatario, aunque lo haya sido muchos años, derecho alguno de posesion, una vez desahuciado por el dueño. VII. El arrendatario no podrá subarrendar ni traspasar el todo ni parte de la finca sin aprobacion -- del dueño; pero podrá sin ella vender ó ceder al precio que le parezca alguna parte de los pastos ó frutos, á no ser que en el contrato se estipule otra cosa." 38

Como podemos ver este Decreto se refiere a "fincas" que en la práctica se aplicó tanto a inmuebles rústicos como urbanos, así como a terrenos y casas, además de que en las ciudades fue práctica común (contra lo establecido en el Decreto), el subarrendar y traspasar si no había convenio en contrario. Es conveniente además señalar que -- sin embargo no se dejaron de aplicar las disposiciones de la Nueva y la Novísima Recopilación, y aún otros ordenamientos españoles a los que ya nos hemos referido. Por otro lado, cabe resaltar la similitud del Decreto mencionado con el de 31 de Julio de 1792 dictado para el arrendamiento de casas de Madrid, con lo cual se reafirma lo -- establecido de que, de hecho, en nuestro país rigieron los ordenamientos dictados en España, mucho tiempo después de que se diera la independencia de México.

## EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO DEL MEXICO INDEPENDIENTE

Con la declaración de Independencia de España en 1821, se inició la vida política de México, como país independiente, sin embargo, esa declaración no significó la paz social, pues las revueltas, los levantamientos, las invasiones, etc., continuaron más allá de 40 años; con períodos cortos de relativa calma, pues en medio de ella, se gestaban guerras o intrigas que no permitieron un eficaz y permanente gobierno del país.

En el aspecto legislativo, desde que se inició el movimiento independentista en 1810, se esbozan documentos con clara influencia del derecho francés que ya había sustentado los principios de igualdad, de libertad y de legalidad, como derechos fundamentales de todos los hombres; e influencia del derecho norteamericano que ya evocaba el principio de la división de poderes y la formación de un país constituido de estados libres y soberanos. Principios que se adoptaron en la lucha de independencia y se plasmaron en trabajos legislativos como el Plan de la Constitución Política de la Nación Mexicana, o la Constitución de Apatzingán. Por otro lado, también se emitieron decretos encaminados a regular algún asunto que se consideraba de singular importancia, pero realmente en la vida diaria y dentro de las condiciones precarias de paz, se seguían regulando las relaciones jurídicas a través de aquellos ordenamientos que nos había heredado España, no porque fueran los mejores, sino porque eran los únicos. Los individuos estaban más ocupados en obtener el poder que en lograr una paz duradera que permitiera gobernar, legislar e impartir justicia.

No podemos olvidar que más de la mitad del siglo pasado, se ca-

racterizó por los constantes movimientos armados que derrocaban y erigían gobiernos y gobernantes; que nuestro país pasó de un gobierno federalista a un gobierno centralista y aún a una monarquía, además de pérdidas territoriales e invasiones constantes que provocaron la reducción de nuestro territorio.

En medio de ese caos, se dieron dos Constituciones legítimas, la de 1824 y la de 1857; así como Leyes Constitucionales emanadas de gobiernos espurios. También se elaboraron y en ocasiones tuvieron relativa vigencia, diversas leyes que pretendían normar la vida jurídica, política y social del país, sin llegar a ser verdaderos ordenamientos jurídicos.

Sin embargo, debemos resaltar la importancia que reviste la división de poderes consagrada en la Constitución de 1824, delimitando con ello el poder que hasta entonces había recaído en un solo individuo o en un grupo de individuos, que concentraban todo el poder. A partir de que el artículo 18 Constitucional enunció que todos los individuos tenían "igual derecho a la pronta, completa e imparcial administración de justicia", por parte de un órgano público distinto al Poder Ejecutivo o al Legislativo, ya estaban sentadas las bases de organización del Poder Judicial. El mismo principio sustentó la Constitución de 1857 que también adopta la división de poderes y en consecuencia, también fija los lineamientos sobre los cuales se debía impartir la justicia a través del Poder Judicial.

#### 1. LA REGULACION PROCESAL DEL ARRENDAMIENTO, ANTES DE LA CODIFICACION DE 1870

Como ya lo hemos señalado, la independencia de México no significó la creación de los ordenamientos necesarios para regir la vida social, antes bien, siguieron aplicándose las disposiciones españolas, aunque no por ello dejaron de crearse ordenamientos que buscaban regular una correcta aplicación de la justicia, pero que tuvieron poca o nula vigencia, por lo que finalmente se volvía a la legislación de España que ya de alguna manera había mostrado cierta utili-

dad en nuestro país.

Consideramos sin embargo que no se deben de soslayar esos primeros intentos codificadores, pues de alguna manera van a ser la si- miente de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles que se elaboraron en las postrimerías del siglo XIX; por lo cual creemos importante hacer una breve referencia a algunos de esos cuerpos legislativos de carácter procesal que pretendían regular la impartición de la justicia.

A) La Constitución de Cádiz. Ordenamiento del 19 de Marzo de 1812, que pretendió regular la vida política de los españoles y de sus colonias en América; con relativa y corta vigencia tanto en España como en México. Refiriéndose a la división de poderes, dispone en su artículo 242 que "la potestad de aplicar las leyes en las causas civiles y criminales pertenece exclusivamente a los tribunales"; elimina los fueros especiales y únicamente reconoce el común, el eclesiástico y el militar, (arts., 248, 249 y 250). En aspectos procesales contempla la posibilidad de que en la justicia civil, las partes acudan a un juez para que en calidad de árbitro, medie entre demandante y demandado y concluyan el litigio a través de la conciliación, (arts., 280 a 284). Para el caso de entrar a juicio, se precisa que en cualquier juicio no podrá haber más de tres instancias, cualquiera que sea la cuantía del asunto, (art., 285).

B) Reglamento de Audiencias y Juzgados de Primera Instancia. De 9 de Octubre de 1812, expedido también por las Cortes de Cádiz. En el mismo se reconoce a México como provincia del territorio español, otorgando autoridad a las Audiencias de México y Guadalajara para conocer en segunda y tercera instancia de las causas civiles y criminales que les remitiesen los jueces de primera instancia, (disposición primera del artículo 13 del Capítulo primero). Para conocer de los juicios en primera instancia, este Decreto establece que será competencia de los jueces letrados de partido, todos los pleitos y causas civiles que pasen de 500 reales de vellón (sic) en la península e islas adyacentes; y de 100 pesos fuertes en ultramar, mediante juicio-

verbal y sin apelación ni otra formalidad más que la de asentar la resolución en un libro especial para ello. Por lo que se refiere a los asuntos que no excedan de 50 pesos fuertes en la península e islas adyacentes y de 200 en ultramar, conocerán los jueces letrados de partido mediante juicio escrito, pero sin apelación, otorgándoles únicamente el recurso de nulidad.

Para los asuntos civiles cuya cuantía no excediera de 500 -- reales vellón en la península e islas adyacentes y de 100 pesos fuertes en ultramar, conocerán los Alcaldes constitucionales de los pueblos mediante juicios verbales y sin apelación. Además tendrán la función de conciliadores, en aquellos asuntos en los que las partes deban agotar dicho recurso antes de iniciar demanda (Capítulos Segundo y Tercero).

C) Reglamento provisional para la administración de justicia en lo respectivo a la real jurisdicción ordinaria. Dado en Madrid, España, el 26 de septiembre de 1835. Decreto que aun contempla en sus disposiciones los "territorios españoles de ultramar", en esencia, contiene el mismo procedimiento que el Decreto anterior; su valor estriba en que sirvió de base a quienes en nuestro país intentaron formar leyes u ordenamientos procesales.

D) Ley para el arreglo provisional de la administración de justicia en los tribunales y juzgados del Fuero común. Del 23 de Mayo de 1837, se emitió durante el gobierno centralista de Antonio López de Santa Ana; se le considera como la primera ley procesal mexicana, aunque también podemos considerarla una ley orgánica ya -- que establece las bases de organización de la Suprema Corte de Justicia. Entre sus disposiciones se contemplan los "juicios de conciliación" que se tramitarán ante los alcaldes y jueces de paz, éstos mismos conocerán mediante juicio verbal, de las demandas civiles que no excedan de 100 pesos, y ante cuya resolución sólo se tendrá el recu<sup>o</sup> curso de responsabilidad. Los jueces de primera instancia conocerán en juicio escrito de las causas civiles cuya cuantía sea de entre -- 100 y 200 pesos, sin más recurso a sus resoluciones que la nulidad; asimismo conocerán de los asuntos de mayor cuantía mediante el proce

dimiento normal de primera instancia. El conocimiento de los asuntos civiles en segunda instancia (en caso de apelación), quedó a cargo de los tribunales superiores de los Departamentos en que se dividió al país, y en tercera instancia se decretaba que conocería la sala correspondiente de la Suprema Corte de Justicia.

E) Ley para el arreglo de la administración de justicia en los tribunales y juzgados del Fuero común. Documento del 16 de Diciembre de 1853, cuya autoría se atribuye a Teodosio Lares, Ministro de Justicia, negocios eclesiásticos e instrucción pública, del gobierno del dictador Santa Ana, lo que evidentemente influyó para restarle méritos a dicha ley. En este documento se desarrolla en forma conjunta las bases procesales sustentadas en reglamentos anteriores, aunque con mayor precisión, así, establece las bases de los procedimientos de conciliación, verbales y de primera instancia, de acuerdo a la cuantía de los asuntos; asimismo precisa las facultades de los órganos jurisdiccionales, las funciones de los magistrados y jueces de partido y locales así como otros auxiliares (fiscales, procuradores, escribanos, etc.). Además se establecen reglas para notificaciones, ejecuciones, para la ejecutorización de sentencias; de los términos, etc. También establece las causas de recusación y otros recursos.

F) Ley sobre administración de Justicia y Orgánica de los Tribunales de la Nación, del Distrito y Territorios. Ordenamiento del 23 de Noviembre de 1855, conocido como "Ley Juárez", se expidió durante el gobierno provisional de Juan Alvarez; y tiene el mérito de crear el Tribunal Superior de Justicia en el Distrito Federal. Mas que una ley procesal, podemos considerarla una ley orgánica, cuya finalidad era precisar lagunas de decretos anteriores a los cuales remite en varios de sus artículos, asimismo previene la función de la Suprema Corte de Justicia como Corte Militar, ello evidentemente en atención a la situación política y militar que vivía el país.

G) Ley que arregla los procedimientos judiciales en los negocios que se siguen en los tribunales y juzgados del Distrito y Territorios. Expedida el 4 de Mayo de 1857, durante el go

bierno de Ignacio Comonfort, es un ordenamiento con reglas de carácter procesal que contempla el juicio verbal para demandas civiles cuyo interés no pase de "ciento a trescientos pesos"; un procedimiento de conciliación; el juicio ordinario; regula la segunda y tercera instancia; el recurso de nulidad; el juicio ejecutivo, y las recusaciones. Esta ley señala respecto a la desocupación de casas:

"Art. 13. La misma regla se observará cuando la duda ocurra tratándose de desocupación de casas, respecto a la cuantía para acudir ante juez competente en la que esté establecido algún comercio ó giro industrial, pues si solo está destinada para la habitación, sin la calificación de peritos se decidirá que es materia de juicio verbal, del que debe conocer un juez menor, si el importe de la renta no excede de cien pesos al año; excediendo de esta cantidad y no pasando de trescientos pesos, será también materia de juicio verbal; pero ante un juez de primera instancia, y pasando de trescientos pesos, deberá tratarse en juicio escrito."

H) Ley para el arreglo de la Administración de Justicia de los Tribunales y Juzgados del fuero común. Ordenamiento del 29 de Noviembre de 1858, expedida por Félix Zuloaga, autonombado Presidente Interino de la República por lo cual, de entrada se atacó a ese decreto, condenándosele a la oscuridad a pesar de ser un ordenamiento con grandes avances en el aspecto procesal, no por ser innovador, sino porque es el resultado de una mejor sistematización del conjunto de ordenamientos anteriores, especialmente la ley Lares, expedida en 1853, lo cual es su mayor mérito, pues reconoce los procedimientos de conciliación, los juicios verbales, los ordinarios escritos y verbales de primera instancia, todos casi en similares circunstancias que ya hemos referidos en los apartados anteriores, y a los que nos remitimos en obvio de repeticiones.

Por lo que se refiere al arrendamiento en la ley que se comenta, consideramos interesante transcribir el artículo 297 y en relación a éste, el artículo 304:

"Art. 297 Siempre que con la reclamacion de una suma que sea materia de juicio verbal, se solicite la declaracion de un derecho de mayor importancia, la demanda se ventilará en juicio escrito. El derecho de arrendamiento en las demandas sobre desocupacion de fincas rústicas ó urbanas, solo es de mayor importancia, cuando la renta de dos pensiones exceda de trescientos pesos. Si no escediere, será materia de juicio verbal ante los jueces-



respectivos."

"Art. 304 El procedimiento en la ejecución de lo determinado en el juicio verbal, será también verbal, y la sentencia se hará efectiva brevemente y de plano, sin formar nuevo juicio, y sin más dilación que la absolutamente precisa para poner al que obtuvo en posesión de la cosa, ó hacerle entrega de la cantidad que se haya determinado. Si para esto hubiere necesidad de rematar bienes del ejecutado, hecho el embargo, se tasarán con citación de las partes por perito ó peritos nombrados por ellas, ó en su rebeldía -- por el juez, se sacarán luego á un paraje publico y se venderán al mejor -- postor, sin admitir postura que baje de las dos terceras partes de la tasa. Si el valor de los bienes excediere de la cantidad expresada, se anunciará su venta por el término de tres días, si fueren muebles, y por el de nueve si fueren raíces, y se procederá a la venta ó adjudicación en pago; sentando en todas estas diligencias una relación sucinta en el libro de juicios verbales."

Además en esta ley se establece como regla general que los -- pleitos que versen sobre el arrendamiento de casas ó su desocupación deberán tramitarse en juicios sumarios (art. 417 frac. III).

De los ordenamientos a que hemos hecho referencia,<sup>1</sup> debemos hacer algunos señalamientos importantes: todos contemplan disposiciones comunes a pleitos civiles y penales o criminales como se les denomina en todos ellos; no hay una separación definitiva de ambas materias; estas leyes tuvieron en ocasiones una vigencia relativa y en otras ni siquiera llegaron a entrar en vigor, e inclusive a algunas de ellas se pretendió olvidarlas sin tomar en cuenta la poca o mucha aportación que podrían haber dado a nuestro derecho procesal, pues -- como ya lo hemos señalado, en el mejor de los casos y suponemos que para evitar tomar partido político, se optó por seguir aplicando las disposiciones derivadas de las Siete Partidas, la Novísima Recopilación y otros ordenamientos y decretos emitidos por las Cortes españolas, lo que se corrobora en la siguiente referencia que hemos encontrado en el Novísimo Sala Mexicano, edición de 1870:

"Entre tanto México alcanza esta fortuna de tener sus Códigos, es necesario fijar el orden en que deben ser aplicados los españoles, el valor legal

(1) Falrén Guillén, Víctor y Soberanes Fernández, José Luis. La Administración de Justicia en México en el siglo XIX. Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial, México, 1993, pp. 165-399.

de cada uno, y la prelación que deben tener las leyes nacionales. Para esto hay que atenerse á la ley 1a., tít. 1g., libro 2, Recopilación de Indias, y á la 1a., de las leyes de toro."

Como podemos observar, trabajos legislativos los hubo, pero las circunstancias en que se dieron no permitieron su aplicación adecuada, por lo que el caos procesal simplemente en la materia de arrendamiento que nos ocupa, era más que evidente, pues aunque los elementos del contrato a la fecha son en esencia los mismos, no podemos decir que la solución de los juicios derivados de ese contrato, haya sido la mejor o siquiera el mismo procedimiento durante el siglo pasado, pues ni siquiera se hacía una gran diferencia entre los inmuebles que se destinaban a casa-habitación y los que se destinaban a otros usos, pues aunque en las leyes de 1857 y 1858 citadas, se establece una cierta diferencia, ésta resulta intrascendente al carecer de fuerza legal definitiva ambos ordenamientos.

## 2. EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE 1870

El Presidente Benito Juárez, encomendó en 1859 a una Comisión la revisión de un proyecto de codificación de toda la materia civil, esta Comisión a lo largo de varios años, sólo pudo concluir dos libros del proyecto y va a ser hasta 1870, que éstos intentos de codificación van a rendir sus frutos con la elaboración del primer Código Civil para el Distrito Federal y Territorios de la Baja California, y cuya entrada en vigor se fijó a partir del 1o., de Marzo de 1871.

Resulta particularmente importante este Código porque finalmente se hacía la separación definitiva de las materias civil y penal y se conjuntaba en un solo documento, toda la legislación dispersa que

(2) Sala, Juan, Novísimo Sala Mexicano o ilustración al Derecho Real de España, con las notas de J. M. Lacunza, Ed. corregida y considerablemente aumentada, con nuevas anotaciones y refundiciones relativas a las reformas que han tenido las leyes de México, hasta el año de 1870, por Manuel Dublán y Luis Méndez, Imp. del Comercio de N. Chávez, a cargo de J. Moreno, México, 1870, p. 22.

se había emitido hasta esa fecha, adoptando finalmente una legislación propia, derogando definitivamente la heredada por España.

Con la promulgación de este primer Código, finalmente el contrato de arrendamiento se limita al referido a las cosas o bienes muebles e inmuebles; distinguiéndose ya del contrato de aparcería que se incluye dentro de los contratos de sociedad (art. 3133). Así encontramos que este Código define como arrendamiento:

"Art. 3068. Se llama arrendamiento al contrato por el que una persona ce de a otra el uso ó el goce de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto. Se llama arrendador el que da la cosa en arrendamiento y -- arrendatario el que la recibe."

Destaca la continuidad de los elementos esenciales que caracterizan al contrato de arrendamiento: la voluntad de las partes, el -- bien objeto del contrato y el precio cierto.

Dentro del título Vigésimo relativo al arrendamiento, este Código dedica el Capítulo V al alquiler o arrendamiento de cosas muebles al cual no nos referiremos por no ser materia del presente trabajo.

Respecto de las formalidades, el contrato deberá otorgarse por escrito si excede de 300 pesos anuales, o bien en escritura pública si el predio fuere rústico y la renta fuera superior a 1,000 pesos -- anuales (art. 3079 y 3080.)

La duración del contrato puede ser por el tiempo que convengan los contratantes y en caso de que no se haya precisado la duración, -- sean predios rústicos o urbanos, el término será de tres años obligatorio únicamente para el arrendador, en el caso de predios rústicos, si al término de los tres años, el arrendatario continúa en el predio, se entenderá prorrogado el contrato por otro año agrícola, (artículos 3077, 3168, 3169 y 3173).

Se establecen como obligaciones ineludibles del arrendador: entregar en el tiempo convenido el bien arrendado, en condiciones de -- ser utilizado para el uso contratado o para aquel a que su misma na

turalidad estuviera destinado; a no estorbar el uso de la cosa y garantizar su goce; a hacer las reparaciones necesarias y responder -- por los defectos o vicios ocultos de la cosa, (art. 3082).

El arrendatario se obliga a: cubrir la renta en la forma y en el plazo convenidos, o por meses vencidos si es predio urbano, o por tercios (sic) vencidos si es predio rústico; usar el bien solamente para el uso convenido o conforme a la naturaleza del mismo; responder de los daños y perjuicios que sufra el bien por su culpa o negligencia, o de sus familiares o subarrendatarios; cubrir la renta hasta el día en que entregue la cosa arrendada; no subarrendar el bien salvo consentimiento expreso del arrendador; cubrir por su cuenta -- las contribuciones que a él o al giro o negociación se impongan; a devolver el bien en el estado en que lo recibió, salvo el menoscabo por el tiempo o por causa inevitable, (arts. 3082 al 3127).

El Código de 1870 establece como formas de terminar el arrendamiento: por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato, o satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada; por convenio expreso; por nulidad y, por rescisión, (art. 3134).

Al concluir el tiempo del arrendamiento convenido, el arrendatario está obligado a desocupar, salvo que si es predio rústico y el arrendador no se opone a que continúe arrendando, se entenderá renovado el contrato por otro año labrador; si se trata de un inmueble urbano, el arrendamiento no se tendrá por renovado, pero el arrendatario estará obligado a seguir cubriendo la renta hasta en tanto desocupe, (arts. 3135 y 3139).

Por lo que respecta a la terminación por convenio, se establece que éste se cumplirá en cuanto no perjudique derechos de terceros, - (art. 3141).

Para el caso de nulidad, se remite a la regla para la nulidad de los contratos en general, (art. 3142).

Por lo que se refiere a la rescisión del contrato de arrendamiento

miento, el arrendador la puede pedir por falta de pago de la renta, o por no usar la cosa el arrendatario para el fin convenido o conforme a su naturaleza, o por subarrendar el bien sin consentimiento expreso del arrendador; pero no puede el arrendador pedir la rescisión porque alegue que necesita la cosa arrendada para su propio uso; en cualquier circunstancia, el arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento por todo el tiempo que corra hasta que el arrendador pueda celebrar otro contrato, además de pagar los daños y perjuicios causados. A su vez el arrendatario podrá rescindir el contrato cuando el arrendador no entregue el bien en condiciones de uso para el que fue contratado o bien no cumpla con hacer las reparaciones necesarias, obligándose a pagar los daños y perjuicios causados al arrendatario; así como en el caso de que se impida el uso de la cosa al arrendatario, por causas imputables al arrendador; o bien cuando se impida al arrendatario el subarriendo sin motivo fundado, (arts. 3143 al 3147, 3150, 3152 y 3155).

No se establece como causa de terminación o de rescisión del contrato, la muerte de cualquiera de los contratantes, salvo convenio en contrario; tampoco por transmisión de la cosa por donación o venta, salvo expropiación por causa de utilidad pública; en caso de ejecución judicial el contrato no se rescindirá pero si se reducirá el término de duración del mismo, (arts. 3156 al 3167).

De las disposiciones a que hemos hecho mención,<sup>3</sup> podemos deducir la libertad de contratación que rige al contrato de arrendamiento, pues como se señala, se fijan reglas generales, que pueden ser contrarias por convenio de las partes, por lo cual queda al arbitrio de éstas aceptar o no tales reglas, obligándose únicamente a cumplir lo expresamente pactado o a seguir la regla de lo no escrito o convenio conforme a la disposición relativa del Código.

-----

(3) Dublán, Manuel y Lozano, José María. Legislación mexicana o colección completa de las disposiciones legislativas desde la independencia de la República, Vol. II, Edición Oficial, Imprenta y Litografía de Eduardo Dublán y Comp., México, 1886, pp. 389-396.

### 3. EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1872

El 13 de Agosto de 1872, se promulgó el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, cuya entrada en vigor se dispuso para el 15 de Septiembre del mismo año. Este documento representa la síntesis de los anteriores decretos y leyes elaborados a lo largo de varios años, desde la declaración de independencia de México; con este código procesal, se separan definitivamente las materias civil y penal y ya únicamente conocerá de todo lo relativo al derecho civil.

Este ordenamiento contiene la tramitación de juicios ordinarios, verbales (ante juez menor y de primera instancia), sumarios y sumarísimos. Por lo que se refiere a la materia del presente trabajo, contempla diversas disposiciones relativas al arrendamiento, aunque desafortunadamente encontramos que existen contradicciones y lagunas en sus disposiciones, como veremos más adelante, con lo cual debemos señalar que en materia de arrendamiento deberá de pasar más tiempo para regular el procedimiento sin que se mantenga un caos procesal como el que privó con las disposiciones del código que se comenta.

Así encontramos que este Código contempla dentro de su título VIII, que se refiere a los juicios sumarios, en el artículo 891, la fracción 4a., que se refiere a los juicios "que versen sobre pago de rentas, desocupación de predios rústicos ó urbanos, ó sobre cualquiera otra cuestion relativa al contrato de arrendamiento, salvo lo dispuesto en el artículo 1079". De la simple lectura de esta fracción, podríamos establecer que es la regla general para resolver los juicios de arrendamiento, sin embargo, en la misma encontramos la primera contradicción al remitirnos al artículo 1079, que se refiere a su vez a los juicios verbales; por si fuera poco, y para aumentar la confusión, este artículo a su vez remite a los artículos 1094 (que se refiere a los juicios verbales seguidos ante jueces menores, en razón de la cuantía), 1125 y 1126 (que se refieren a los juicios verba

les seguidos ante jueces de primera instancia, igualmente considerando la cuantía).

Retomando las disposiciones del título relativo a los juicios sumarios, el capítulo segundo contempla específicamente las "disposiciones especiales para el juicio sobre arrendamiento", en el que con trariamente a lo establecido en el artículo 891, únicamente se refiere a la tramitación mediante procedimiento sumario de la desocupación, en términos del artículo 915:

"Art. 915. El juicio sumario por desocupación procede cuando se funda:

"1º En el cumplimiento del término estipulado en el contrato.

"2º En el cumplimiento del plazo que por el Código Civil se fija para la terminación del contrato por tiempo indefinido.

"3º En la falta de pago de una sola de las pensiones ó de las que se hubieren convenido expresamente

"4º En la infracción manifiesta de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código civil motivan la rescisión del contrato"

Paralelamente, el artículo 938 dispone que "los juicios sobre arrendamiento que no tengan por objeto la desocupación de la finca arrendada, se seguirán como los demás sumarios", esto es, volvemos a lo que sería a nuestro entender la regla general, que sin embargo, adolece de claridad, pues no habría mayor problema, si el procedimiento sumario se remitiera al juicio verbal ante juez menor o ante juez de primera instancia considerando la cuantía; esto es, el juez menor conocerá en juicio verbal de los negocios cuyo interés no pase de cien pesos, y el juez de primera instancia conocerá en juicio verbal de las demandas cuyo interés pase de cien pesos y no exceda de mil. En este orden de ideas, tenemos que para pedir la desocupación del bien y siempre que el importe anual del arrendamiento no pase de trescientos pesos anuales, el juicio sumario de desocupación será verbal(?) (art. 915 en relación con el 916). La incógnita nuestra se deriva de la dificultad para compaginar el procedimiento sumario con el juicio verbal, veamos porqué: El capítulo relativo al juicio sumario dispone entre otras cosas, un término para contestar la demanda de tres días, un término probatorio que no excederá de 20 días, 10 días para tomar apuntes y en su caso alegar de las pruebas rendidas, después de lo cual, el juez tendrá un término de 8 días pa

ra dictar sentencia, en su caso, la apelación tanto de sentencia definitiva como interlocutoria se tramitará únicamente en el efecto de volutivo sin suspensión del procedimiento. El juicio verbal dispone que ante juez menor se tendrán 3 días para contestar la demanda, se otorga un término probatorio de 15 días, no se concede plazo para tomar apuntes pues al terminar de rendir las pruebas, las partes deberán alegar de las mismas, después de lo cual el juez deberá dictar sentencia a más tardar al tercer día; ante juez de primera instancia no se establece término para contestar, pues únicamente se señala -- que las partes al comparecer ante el juez en audiencia exprofeso para el caso, se hará constar la demanda puesta por el actor, las excepciones alegadas, la contestación, la reconvencción, etc., se concede de un término de 20 días para pruebas, después de lo cual las partes cuentan con 6 días para tomar apuntes y presentar alegatos verbales, y 8 días después se pronunciará sentencia.

Como podemos observar, la claridad no fue la nota preponderante, al menos en materia de arrendamiento, en el código que se comenta, sin embargo, sí destaca el hecho de que ya se hace una distinción entre los inmuebles destinados a casa-habitación y a uso distinto, como podemos ver en diversas disposiciones contenidas en este código, y a las que nos vamos a referir a continuación, pues con todos sus defectos, consideramos que es importante hacer una breve referencia a los procedimientos (sumario y verbal) mediante los que se pueden resolver las controversias derivadas de la celebración y cumplimiento de los contratos de arrendamiento.

El procedimiento sumario contemplado en el código procesal que nos ocupa, regula la desocupación de los inmuebles mediante el procedimiento a que ya nos hemos referido en párrafo precedente, y al resolverse la desocupación por cualquiera de las causas establecidas, ésta deberá verificarse voluntariamente por el demandado, dentro de los ocho días siguientes, si se trata de un inmueble destinado a habitación del demandado y/o su familia; dentro de los siguientes 15 días si se trata de un establecimiento mercantil o industrial; y dentro de los 30 días siguientes si se trata de una hacienda o "cualquiera otra finca rústica que tenga caserío", (art. 920). En caso -



de que el demandado interponga apelación, ésta se admitirá únicamente en el efecto devolutivo, asimismo tiene la posibilidad de interponer el recurso de casación, el que sólo será admitido siempre y cuando el demandado compruebe fehacientemente estar al corriente en el pago de la renta y aún haber cubierto la mensualidad adelantada si así estuviera convenida la forma de pago. Por otro lado, se conserva la posibilidad de que se rentengan al demandado bienes de los que tenga en el inmueble, para cubrir las pensiones rentísticas que adeude así como las costas causadas en el juicio, dejándose la posibilidad de llegar inclusive al remate o adjudicación por parte del arrendador, de dichos bienes.

Ahora bien, como ya mencionamos, dentro del título relativo a los juicios sumarios, se contempla el artículo 938, que habla de la tramitación mediante el procedimiento general sumario, de todos los arrendamientos que no tengan por objeto la desocupación de la finca arrendada, pero en el mismo título se establece que si el importe -- anual del arrendamiento no pasa de 300 pesos, la tramitación será mediante juicio verbal, razón por la cual se hace necesario referirnos también a la tramitación del juicio verbal. En este orden de ideas, encontramos como regla general, la delimitación de la competencia ante juez menor o de primera instancia, mediante la cuantía, que puede ser "notoria" o bien apreciarse a través de peritos; así encontramos que el título relativo al juicio verbal dispone que si se trata de alguna finca en que se halle establecido algún comercio o giro industrial, para apreciar la cuantía y en consecuencia la competencia para la tramitación del pleito, se atenderá a la decisión de peritos designados por el juez ante el cual se acuda; por el contrario, si se trata de un inmueble destinado a habitación, se atenderá al importe de la renta de dos meses. (arts. 1082 y 1084).

Conforme con lo anterior, y retomando lo dispuesto por el artículo 916 ya citado, podemos establecer que tratándose de juicio de arrendamiento distinto al de desocupación del inmueble, y considerando la competencia por razón de la cuantía, éste se tramitará mediante juicio verbal ante juez menor si el importe de dos meses de renta no excede de 100 pesos, y ante juez de primera instancia si el impor

te no excede de 300 pesos, en ambos casos la apelación, si la hubiere, se tramitará sólo en el efecto devolutivo. Ya hemos señalado en párrafos anteriores las disposiciones más importantes para la tramitación del juicio verbal, a las cuales nos remitimos en obvio de repeticiones. Cabe aquí resaltar que a diferencia del juicio ordinario contemplado por el Código procesal que nos ocupa, tanto la tramitación sumaria como la verbal son evidentemente más rápidas y menos engorrosas, pues contemplan la posibilidad de que el juez resuelva - inclusive dentro de las audiencias de desahogo de pruebas, sin mayor contratiempo.

Evidentemente las reglas generales del procedimiento para el -- juicio ordinario, son aplicables en aquellos casos en que estos procedimientos no establecen una regla especial, así tenemos que las reglas para la notificación y emplazamiento, siguen la regla general, lo mismo podemos señalar para los medios de prueba que son los que se contemplan para el procedimiento ordinario (la confesión judicial o extrajudicial, los instrumentos públicos y solemnes, los documentos privados, el juicio de peritos, el reconocimiento judicial, la - prueba testimonial, la fama pública y las presunciones; art. 594); - lo mismo podemos señalar para la tramitación de algunos recursos que no tienen tramitación específica en el juicio sumario o verbal.

Cabe hacer notar que existe imprecisión respecto a los juicios sobre arrendamiento cuya cuantía sea mayor a 300 pesos, pues la ley en cita no es clara respecto a los mismos, ya que se opone al supuesto del artículo 916, pues si no se está pidiendo la desocupación del inmueble y el importe de dos meses de renta es superior a 300 pesos, no se precisa si la tramitación sería mediante juicio sumario y si - no es así, obviamente no podría ser mediante procedimiento verbal, - entonces estaríamos ante la posibilidad o la obligación de acudir ante el juez en juicio ordinario, lo que insistimos, no resulta claro y lógicamente crea una laguna procesal, perjudicial para cualquiera de las partes, pues evidentemente, si se inicia un procedimiento y - el juez se declara incompetente, ello estaría afectando el tiempo de tramitación del juicio, además de hacer nugatoria la aplicación de -

la justicia, que era y es en esencia el objetivo fundamental del juzgador. 4

#### 4. EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1880

El 15 de Septiembre de 1880, se promulga un nuevo Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California, el cual dispone que empezará a regir a partir del 10.º de Noviembre del mismo año, asimismo deroga el anterior código procesal de 1872.

En este Código, al igual que el de 1872, se dispone que deberán sujetarse a los juicios sumarios "los que versen sobre pago de rentas, desocupación de predios rústicos ó urbanos, ó sobre cualquiera otra cuestión relativa al contrato de arrendamiento; salvo lo dispuesto en el tít. 10, cap. 1º" (art. 833, frac. IV); como podemos observar nuevamente se cae en imprecisiones, respecto a la forma en que deben tramitarse los juicios sobre arrendamiento de bienes inmuebles, pues a pesar de que en la fracción que se transcribe, se establece la regla genérica "cualquier otra cuestión relativa al contrato de arrendamiento", sin embargo remite, creemos que sin necesidad, al título relativo a los juicios verbales. Por otro lado, dentro del título VIII de los juicios sumarios, encontramos el capítulo II, que se refiere a las "Disposiciones especiales para el juicio de desocupación", cuyo artículo 851 señala:

- "Art. 851.- El juicio sumario por desocupación procede cuando se funda:
- "I. En el cumplimiento del término estipulado en el contrato;
  - "II. En el cumplimiento del plazo que por el Código Civil se fija para la terminación del contrato por tiempo indefinido;
  - "III. En la falta de pago de una sola de las pensiones ó de las que se hubieren convenido expresamente;
  - "IV. En la infracción de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código civil motivan la rescisión del contrato."

-----

(4) Dublán y Lozano, op.cit., Vol. 12, pp. 273-310.

Como podemos observar, son reglas genéricas que únicamente omiten referirse a la cuantía de la renta, por lo cual creemos que innecesariamente se envía a los juicios verbales, puesto que si en el título mencionado se refiere a un procedimiento "especial", entonces -- habría sido lo más adecuado encuadrar dentro de este procedimiento -- cualquier pleito relacionado con el arrendamiento sin importar la -- cuantía de la renta, o bien colocar este capítulo relativo a "disposiciones especiales", dentro del título relativo a los juicios verbales, con lo cual se habría evitado confusiones, pues como en el código procesal de 1872, hay que acudir a disposiciones contenidas dentro de los juicios sumarios, así como dentro de los juicios verbales ya que la tramitación de unos y otros son distintas, con lo cual nuevamente se cae en el error de tener que atender a la cuantía de la renta para acudir ante tal o cual juez en distinto procedimiento, a saber: ante juez de paz mediante "juicio verbal en acta" si el importe anual de la renta no excede de 50 pesos; ante juez menor mediante "juicio verbal en acta", si el importe anual de la renta no excede a 100 pesos; mediante "juicio verbal en expediente" si el importe -- anual no excede de 500 pesos; ante juez de primera instancia mediante "juicio verbal" si el importe anual de la renta excede de 500 pesos pero no de 1,000 pesos, y en "juicio sumario escrito", si la renta anual excede de 1,000 pesos.

Es evidente que en la elaboración de este Código procesal, se cayó en errores del Código de procedimientos civiles de 1872, cuando lo ideal era que este hubiera corregido los errores anteriores, sin embargo, si encontramos que, independientemente de caer en las mismas confusiones metodológicas, se da una innovación dentro de la tramitación de juicios sobre arrendamiento, cuando éstos tenían por objeto más que nada obtener la desocupación del inmueble por falta de pago de la o las rentas. En este caso, el artículo 857, disponía -- que la demanda de desocupación constaría de dos períodos:

"Art. 857.- La demanda de desocupación que se funde en la fracción III - del art. 851 tiene dos períodos:

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

"II. El que es propiamente del juicio, cuyo procedimiento se ajustará a

las disposiciones sobre juicios sumarios ó verbales, según su cuantía calculada como disponen los artículos anteriores."

El procedimiento de la "providencia de lanzamiento", se realiza al presentar el actor la demanda y solicitar se requiera al inquilino para que justifique el pago de las rentas que solicita el actor, por lo cual el juez mandará que el escribano de diligencias o el secretario se constituya en el domicilio del inmueble arrendado y requiera al inquilino justifique con el recibo correspondiente haber cumplido con el pago de las pensiones que se le reclaman, y en caso de que no lo haga, el funcionario judicial le prevendrá que desocupe el inmueble dentro de los ocho días siguientes si es casa-habitación o dentro de los 15 días siguientes si el inmueble tiene uso mercantil o industrial o bien dentro de los siguientes 30 días si es una finca rústica; apercibiéndole de que en caso de no verificar la desocupación voluntaria, sería lanzado. En caso de que el inquilino justifique haber cubierto las rentas, con los recibos se ordena dar vista al actor, si éste desconociera los recibos se continuará la providencia de lanzamiento, igualmente se seguirá aún cuando el demandado opusiera excepciones, (arts. 858 a 870). Evidentemente estas disposiciones dejaban indefenso al inquilino, pues los términos para desocupar el inmueble eran cortos y fatales, y aún cuando opusiera excepciones, estas se resolverían en el juicio paralelo; o si el actor negaba la autenticidad de los recibos de renta, se podía verificar el lanzamiento, ello lógicamente hacía casi imposible que el inquilino no fuera lanzado, pues la tramitación del "juicio propiamente dicho" llevaba más tiempo del que se le daba para desocupar, aún cuando se le daba la posibilidad de exigir en su momento daños y perjuicios al arrendador, (arts. 872 y 873).

Igualmente se prevenía la posibilidad de que el arrendador demandara la providencia de lanzamiento después de iniciado el juicio, -- cuando la falta de pago de las rentas se diera durante la tramitación del juicio, (art. 875). Por otro lado, si además de la desocupación el actor pretendía el pago de las rentas vencidas y no cubiertas, podía tramitar en juicio separado el pago correspondiente (art. 874).

En términos generales la tramitación de juicios sobre arrendamiento que no tenían por objeto la desocupación por falta de pago de rentas, se tramitaban en función de la cuantía casi en idéntica forma<sup>5</sup> que la señalada por el Código de procedimientos civiles de 1872 a cuyo breve procedimiento nos remitimos en obvio de repeticiones.

## 5. EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE 1884

El 31 de Marzo de 1884, se promulga un nuevo Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de Baja California, se ordena en el mismo que empezará a regir a partir del 1o., de Junio de 1884, derogando el de 1870 así como toda la legislación civil anterior.

Evidentemente la promulgación de este código, no obedeció a cambios o modificaciones sustanciales en lo relativo a la regulación de los contratos de arrendamiento, ya que de la lectura de las disposiciones contenidas en este ordenamiento, podemos establecer que son - las mismas que contenía el Código civil de 1870, sin modificaciones de importancia, por lo cual en obvio de repeticiones podemos establecer para el Código Civil de 1884, las mismas precisiones y comentarios que hicimos para el primer Código Civil.

En este orden de ideas, la única diferencia importante respecto del Código anterior, estriba en que se deja en total libertad a los contratantes para establecer o no tiempo de duración del contrato de arrendamiento, y se estableció que para el caso de que el contrato - no se celebrara por tiempo determinado, se aplicaría la regla del artículo 3032 del Código que se comenta, y que establecía que para dar por terminado el contrato, éste concluirá a voluntad de cualquiera - de las partes, con la salvedad de que deberá notificar judicialmente a la otra parte esta voluntad, con dos meses de anticipación si el predio es urbano y de un año si el predio es rústico.

-----

(5) *Dublán y Lozano, op.cit., Vol. 15, pp. 110-154.*

Aquí conviene señalar que la única diferencia que se establece es respecto de si los predios son urbanos o rústicos no importando el uso que se les da a los mismos, sea este habitacional, comercial o industrial.

Respecto de este Código<sup>6</sup> y salvo modificaciones sustanciales que contuviera para otras materias, podemos señalar que por lo que hace a la regulación del contrato de arrendamiento, no añade nada nuevo a las disposiciones que ya se habían establecido no sólo en el Código civil anterior, sino también en los proyectos y leyes que se habían elaborado después de la declaración de independencia.

#### 6. EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1884

Este código se promulga el 15 de Mayo de 1884, decretándose que empezará a regir a partir del 1o., de Junio del mismo año, dentro del mismo se ordena regirse en cuanto al derecho sustantivo, por el Código Civil de 31 de Marzo del mismo año, asimismo deroga todas las leyes de procedimientos civiles promulgadas hasta la fecha.

En obvio de repeticiones, diremos que en esencia este código regula el procedimiento de los juicios derivados del contrato de arrendamiento, en forma idéntica al código que le precede de 1880, aunque realmente la necesidad de promulgar esta ley estribó en concordar el recién emitido Código Civil con una ley procesal adecuada al mismo, en aquellas materias en las que sí hubo reformas o cambios sustanciales.

La diferencia estriba en que este Código define a los juicios sumario y verbal como "juicios extraordinarios", pues por lo que respecta a la competencia, se sigue atendiendo a la cuantía para determinar si se sigue juicio sumario, juicio verbal o juicio escrito.

---  
(6) Dublín y Lozano, op.cit., pp. 509-517.

Igualmente se consideran dos fases del juicio, cuando se demanda la desocupación del inmueble por falta de pago de las rentas estipuladas, así como los términos que se otorgan al inquilino para desocupar siguen siendo los mismos que se señalaban en el Código procesal de 1880.<sup>7</sup>

## 7. EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL DE 1928

El 5 de Febrero de 1917, se promulgó la Constitución Política que resultó de la lucha revolucionaria iniciada en 1910, esta Carta Magna establece una profunda transformación en la sociedad poniendo énfasis en lo social más que en lo individual, esto es, el excesivo individualismo ya no era acorde con las nuevas ideas político-sociales; en consecuencia, el Código Civil vigente de 1884 ya no estaba a la par de las nuevas tendencias sociales, por lo cual se hizo necesario adecuarlo a los principios fundamentales de la Constitución, el resultado fue la creación de un nuevo Código Civil que estableciera un "derecho privado social", como se señaló en su exposición de motivos.

Así es como el 30 de Agosto de 1928 se promulga el nuevo Código Civil y por diversas circunstancias, su entrada en vigor se retrasó durante cuatro años, pues fue hasta el 10., de Octubre de 1932 que comenzó a regir en el Distrito Federal y Territorios Federales<sup>8</sup> en materia común, y en toda la República, en materia federal. Aunque a la fecha este código sigue vigente, ha sido reformado en innumerables ocasiones, pues se ha adecuado a las condiciones políticas, sociales y económicas que han prevalecido en las distintas etapas de desarrollo de nuestro país. Así por ejemplo, en determinadas circunstancias y paralelamente al Código Civil, se hizo necesario decre-

- - - - -

(7) Dublán y Lozano, op.cit., pp. 818-893.

(8) Por decreto de 1974, los Territorios de Baja California Sur y Quintana Roo, se erigieron en Entidades Federativas, con lo cual el Código Civil, se restringió en materia común al Distrito Federal.



tar una "congelación de rentas", que ayudara a aliviar la situación económica derivada del conflicto mundial en los años cuarenta, emitiéndose una llamada "Ley de Rentas Congeladas".

En igual circunstancia y siempre con afán de ayudar a la parte que se considera más débil, en los últimos años, el Código Civil, ha tenido diversas reformas en materia de arrendamiento, buscando equilibrar la libre contratación pero sin que se afecte a los intereses de quienes menos tienen, es así como a partir de 1985 se da un profundo viraje en la regulación civil del contrato de arrendamiento, - convirtiendo a las disposiciones que se refieren a los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a casa-habitación, en disposiciones de "orden público e interés social", estableciendo en algunos casos la irrenunciabilidad de algunos artículos y considerando como no puestas en el contrato dichas renunciaciones; y haciendo a un lado la regulación de aquellos contratos de arrendamiento relativos a todos aquellos inmuebles no destinados a uso habitacional.

Independientemente de las distintas reformas y adiciones que el Título Sexto de la Segunda Parte del Libro Cuarto del Código Civil, relativo al arrendamiento; ha sufrido, en el mismo se define al contrato de arrendamiento como:

"Art. 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

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

Respecto de las formalidades se establece que:

"Art. 2406.- El arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando la renta pase de cien pesos anuales."

"Art. 2407.- Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública."

Como podemos ver, para efectos de formalidades del contrato, no

es obligatorio celebrar un contrato por escrito, salvo que sea para casa-habitación en que inclusive se faculta al inquilino para que en caso de que no se le haga entrega de un tanto del contrato, lo exija judicialmente, (art. 2448 F).

Como obligaciones del arrendador se establece: entregar la finca arrendada en el tiempo convenido y en condiciones de servir para el uso convenido o para aquel que por su naturaleza estuviera destinada; a no estorbar ni embarazar el uso de la cosa arrendada y garantizar el inquilino su uso pacífico; a responder por los defectos o vicios ocultos que impidan el uso del bien; a pagar las mejoras hechas por el arrendatario si son útiles a la finca o rescindir el contrato por causa imputable al arrendador, (arts. 2412 a 2424). Para casa-habitación la duración del contrato deberá ser mínimo por un año, con opción para el inquilino a una prórroga hasta por otros dos años, (art. 2448 C).

El arrendatario se obliga: a cubrir la renta en el tiempo y forma convenidos a partir del día en que reciba el inmueble; a responder de los daños y perjuicios en caso de incendio, salvo que éste -- provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción; a conservar en buen estado el inmueble y devolverlo en las mismas condiciones en que lo recibió salvo el deterioro normal por el uso; a pedir la rescisión del contrato o la reducción de la renta si se le impide el uso total de la cosa.

Como una innovación importante de este Código, podemos señalar el derecho que se le da al arrendatario a ser preferido en caso de que el dueño pretenda enajenar el bien; lo que establece la orientación social que se dió al arrendamiento, obligando inclusive a que al escriturar la compra-venta, el Notario Público se cerciore de que efectivamente se protegió la preferencia del arrendatario de la casa habitación, (art. 2448 J).

El capítulo IV, como ya lo hemos señalado, por reforma aparecida en el Diario Oficial del 7 de Febrero de 1985, se modificó, quedando como: "Del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la ha-

bitación", y estableciendo en el artículo 2448 que las disposiciones contenidas en el mismo capítulo "son de orden público e interés social. Por tanto son irrenunciables y en consecuencia, cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.", dentro de este Capítulo se precisan disposiciones obligatorias para arrendador e inquilino que celebren contrato de arrendamiento para casa-habitación, y a las que no nos referiremos por no ser tema del presente trabajo, pues basta con señalar que están enfocadas a proteger al inquilino - de las exigencias en ocasiones desorbitadas de los dueños de viviendas.

Dentro del Código que comentamos en el presente apartado, existe también el Capítulo V, que se refiere al arrendamiento de fincas rústicas, que en la actualidad resulta casi inaplicable pues el territorio del Distrito Federal es prácticamente de carácter urbano; - el Capítulo VI, se refiere al arrendamiento de bienes muebles.

Por lo que se refiere al arrendamiento por tiempo indeterminado, se establece que, sean los predios rústicos o urbanos, el contrato concluirá a voluntad de cualquiera de las partes, con la obligación de notificar a la otra parte de esta decisión, con dos meses de anticipación si el predio es urbano y de un año si es rústico. (Capítulo VII).

El Capítulo VIII regula el subarriendo si éste es aprobado expresamente por el arrendador.

En el Capítulo IX, se regulan las formas de terminar el arrendamiento:

- "Art. 2483.- El arrendamiento puede terminar:
- "I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;
  - "II. Por convenio expreso;
  - "III. Por nulidad;
  - "IV. Por rescisión;
  - "V. Por confusión;
  - "VI. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor;
  - "VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad

pública;

"VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento."

En el caso de terminación del contrato por haberse cumplido el término fijado, se prevé la solicitud por parte del inquilino de -- una prórroga hasta de un año, (arts. 2484, 2485 y 2486), sin menoscabo de que al continuar en el uso y goce del inmueble sin oposición del arrendador, opere la tácita-reconducción, convirtiendo al contrato en un contrato por tiempo indeterminado en cuyo caso opera la regla del artículo 2478.

La rescisión del contrato de arrendamiento se puede pedir: por falta de pago de la renta; por usarse la cosa en forma distinta a la convenida o a la que esté destinada por su naturaleza; por subarrendar el inmueble sin consentimiento del arrendador, (arts. 2489). En este caso no se hace distinción respecto de que sean inmuebles destinados a casa-habitación, o a comercio o industria.

#### 8. EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DE 1932

Habiéndose redactado un nuevo Código Civil, con una orientación menos individualista y un carácter más social, surge la necesidad de redactar igualmente un nuevo Código de Procedimientos Civiles, mismo que se promulgó el 30 de agosto de 1932, iniciando su vigencia el -- 10., de Octubre del mismo año, extendiendo su observancia no sólo al Distrito Federal sino también a los Territorios Federales, (en 1974 los territorios de Baja California Sur y Quintana Roo, se elevaron a la categoría de Entidades Federativas, con lo que el Código quedó vigente únicamente para el Distrito Federal). Este ordenamiento, contempla dentro de sus disposiciones, a diferencia de anteriores códigos procesales, la tramitación del juicio de desocupación por falta de pago de rentas, como una instancia independiente a cualquier otro juicio, bajo la denominación de "Juicio Especial de Desahucio", regulado del artículo 489 al 499. Por otro lado, al igual que el Código Civil vigente, el código procesal ha sufrido innumerables reformas y adiciones, acorde con las modificaciones que en su momento ha sufri-

do el Código sustantivo.

Es así que, al igual que el Código Civil, el Código procesal -- fue reformado y adicionado en materia de arrendamiento mediante decreto de fecha 7 de Febrero de 1985; paralelamente es importante -- señalar que mediante el mismo decreto se reformó la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, con cuya reforma, la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles de arrendamiento, corresponderá a los JUECES DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, (arts. 1o., y 2o.).

Con la reforma citada, los juicios sobre arrendamiento de casa-habitación se concentra en el Título Décimo Cuarto Bis (que fue adicionado al Código), bajo el título de: "De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación", reguladora de las disposiciones del Capítulo Cuarto del Título Sexto del Código Civil.

En consecuencia, con esta reforma, la regulación de los juicios de arrendamiento tiene dos vertientes: si es de casa-habitación tendrá el procedimiento señalado en el Título Décimo Cuarto Bis citado y si se refiere a juicios de arrendamiento sobre inmuebles destinados a uso no habitacional, la regulación será mediante juicio ordinario seguido, uno u otro ante el Juez del Arrendamiento Inmobiliario. Cabe señalar aquí, que hasta antes de la reforma y habiendo desaparecido los juicios verbales y sumarios, la tramitación de los juicios sobre arrendamiento, se realizaban ante el juez de paz o de primera instancia de lo civil, según la cuantía de la renta multiplicada por un año. Con la reforma la tramitación de todo juicio sobre arrendamiento o bien del juicio especial de desahucio y aún las controversias fundadas en el Decreto congelatorio de rentas de 30 de Diciembre de 1948, se tramitan ante el Juez del Arrendamiento Inmobiliario sin importar la cuantía de la renta, dando una mayor coherencia e importancia a las relaciones derivadas de la celebración de un contrato de arrendamiento.

Para efectos del presente trabajo, enfocaremos nuestra atención a la regulación procesal de las controversias sobre arrendamiento de inmuebles destinados a uso no habitacional, y en primer lugar haremos una breve referencia al Juicio Especial de Desahucio cuya tramitación debe reunir los siguientes requisitos de procedencia:

a) La demanda debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades de renta.

b) Debe acompañarse el contrato o la justificación por medio de información testimonial de la celebración del arrendamiento.

Al presentarse la demanda, el juez mandará requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y si no lo hace, se le previene para que desocupe en el término de 30 días - si el inmueble sirve para habitación, o de 40 días si sirve para giro mercantil o industrial, o de 90 días si la finca fuere rústica; y en caso de no hacerlo se le apercibirá de lanzamiento a su costa, en el mismo acto se le emplazará para que dentro del término de 9 días ocurra a contestar la demanda y oponer excepciones si las tuviere. - Como excepciones únicamente se admitirán al demandado, la de pago o bien las fundadas en los artículos 2431 al 2434 y 2445 del Código Civil, debiendo exhibir las pruebas pertinentes sin lo cual no se admitirán. Dentro del procedimiento el inquilino puede exhibir las pensiones rentísticas que se le reclaman con lo cual se da por concluida la providencia de lanzamiento y en consecuencia el juicio; cabe hacer notar que la ley acepta que el importe se exhiba en efectivo o bien mediante billete de depósito o bien las copias selladas de las diligencias de consignación de rentas, tramitadas mediante Jurisdicción Voluntaria.

Asimismo, el juicio especial de desahucio, procede en inmuebles destinados a uso habitacional y no habitacional, pues en esencia el objetivo del mismo, es evidentemente, obtener la desocupación del inmueble y no el pago de las rentas adeudadas, aunque a lo largo de los años, es lo segundo lo que realmente se obtiene con este juicio,

al dejar al inquilino la posibilidad de poder pagar las rentas adeudadas hasta el momento en que se esté llevando a efecto la diligencia de lanzamiento, con lo cual se da por terminada esta providencia y en su momento, por concluido el juicio.

Ahora bien, por lo que respecta al procedimiento establecido para resolver otras controversias sobre arrendamiento de inmuebles destinados a uso no habitacional, es decir, a aquellos inmuebles arrendados para comercio o industria; este se regula mediante procedimiento ordinario, ante el juez del arrendamiento inmobiliario correspondiente.

El procedimiento ordinario se rige por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles, en su Título Sexto, cuya regulación genérica establece:

"Art. 255. Toda contienda judicial principiará por demanda, en la cual se expresarán:

"I. El tribunal ante el que se promueve;

"II. El nombre del actor y la casa que señale para oír notificaciones;

"III. El nombre del demandado y su domicilio;

"IV. El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;

"V. Los hechos en que el actor funde su petición, numerándolos y narrándolos sucintamente con claridad y precisión, de tal manera que el demandado pueda preparar su contestación y defensa;

"VI. Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;

"VII. El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez."

Admitida la demanda se corre traslado al demandado emplazándolo para que la conteste en el término de nueve días y oponga excepciones y reconvenga, en cuyo caso se da al actor un término de seis días para contestar y oponer excepciones, inmediatamente después de lo cual, el juez señalará fecha y hora dentro de los siguientes diez días para la celebración de una audiencia previa y de conciliación, cuyo objetivo es precisamente procurar la conciliación de los intereses expuestos por las partes, si hay acuerdo, se celebrará un convenio que tendrá fuerza de cosa juzgada; en caso de no haber conciliación y a criterio del juez, éste mandará recibir el juicio a prueba

otorgando a ambas partes un término de diez días para ofrecer las pruebas que estimen pertinentes, al día siguiente de haber concluido el término de ofrecimiento de pruebas el juez citará a una audiencia para su recepción y desahogo, dentro de los 30 días siguientes a la admisión. Si en dicha audiencia no se encuentran preparadas todas las pruebas, se señalará nuevo día y hora para continuar con la recepción y desahogo de las pruebas pendientes en un término no mayor a los 15 días siguientes. Concluida la recepción y desahogo de pruebas, en la misma audiencia, las partes podrán alegar lo que a su derecho convenga, y a continuación el juez ordenará se dejen los autos a la vista para dictar la sentencia correspondiente.

Cabe hacer notar que en el caso específico de pretender la declaración de terminación del contrato de arrendamiento celebrado por tiempo indefinido o en el cual ha operado la tácita reconducción, se previene como requisito de procedencia del juicio, que se haya dado cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 2478 del Código Civil, - es decir, de haber dado aviso a la otra parte, en forma fehaciente - de la voluntad de dar por concluido el contrato, con un plazo mínimo de dos meses (aunque este término puede reducirse o ampliarse, según convenio de las partes al celebrar el contrato), en la práctica, se ha optado por acudir ante un juzgado, para que mediante jurisdicción voluntaria, se realice la notificación judicial del deseo de dar por concluido el contrato de arrendamiento de una parte hacia la otra.

Ahora bien, una vez dictada la sentencia, se prevé la posibilidad de que la parte que perdió el juicio, pueda interponer el recurso de apelación, con sus pensiones del procedimiento, lo que obviamente retarda la ejecución de la sentencia al paralizar el juicio hasta en tanto se resuelva el recurso interpuesto. Más aún, en caso de -- afectar la sentencia dictada en segunda instancia a alguna de las -- partes, ésta tiene aún el recurso del Juicio de Amparo y de solicitar paralelamente a éste, la suspensión del acto reclamado, lo que -- alarga un poco más el procedimiento, hasta que el Tribunal Federal -- resuelve el juicio de garantías y se declara la ejecutorización de -- la sentencia dictada en primera instancia, en cuyo caso se dispone -- en el Código procesal que se comenta, que para proceder a la desocu-



pación mediante diligencia judicial del inmueble arrendado, deberá transcurrir un término de 30 días posteriores a la notificación personal al arrendatario, de que ha causado ejecutoria la sentencia, -- (artículo 525 último párrafo).

**LAS REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES,  
DEL 19 DE JULIO DE 1993, EN RELACION AL ARRENDAMIENTO  
DE INMUEBLES DESTINADOS A USO NO HABITACIONAL**

Como establecimos en el capítulo anterior, a partir de 1985 la legislación procesal en materia de arrendamiento, toda dos vertientes en la regulación de los procedimientos derivados del arrendamiento de inmuebles: los destinados a casa-habitación, y los de inmuebles destinados a otros usos. Ambos regulados en forma distinta en algunos aspectos, pues la intención de los creadores de esta reforma era proteger a los inquilinos que arrendaban inmuebles para habitarlos. Sin embargo, en 1993, se vislumbra la necesidad de realizar -- una nueva reforma en materia de arrendamiento, no sólo en el código procesal sino también en el Código Civil, para adecuarla a los cambios económicos, políticos y sociales que exigen una impartición de justicia más pronta y expedita, en todos los campos del derecho, y -- obviamente el derecho civil no puede ser la excepción, y en particular las controversias surgidas de los contratos de arrendamiento. Es por esto que, por Decreto del 19 de Julio de 1993, publicado en el -- Diario Oficial de la Federación el 21 del mismo mes y año, se reforman algunas disposiciones del Código Civil y del Código de Procedimientos Civiles en materia de arrendamiento.

Antes de referirnos a las reformas hechas al Código de Procedimientos Civiles y en consecuencia al procedimiento seguido para -- resolver las controversias de arrendamiento, nos referiremos a las reformas que en el mismo decreto se contienen para el Código Civil en relación a los contratos de arrendamiento.

De acuerdo con el decreto y en relación al Código Civil, se reformaron los artículos: 2398, segundo párrafo; 2406; 2412, fracción

I; 2447; 2448; 2448-B; 2448-C; 2448-J; 2448-K; 2478; 2484; 2487; --- 2489, fracción I y 2490. Se adicionó el artículo 2489 con las fracciones IV y V. Y se derogaron los artículos 2407; 2448-D, segundo párrafo; 2448-I; 2448-L; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494 y 3042 último párrafo. A continuación transcribimos los artículos a que se refiere el decreto antes y después de la reforma:

**TEXTO ANTERIOR AL DECRETO**

Art. 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio -- cierto.

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

Art. 2406.- El arrendamiento debe -- otorgarse por escrito cuando la renta -- pase de cien pesos anuales.

Art. 2407.- Si el predio fuere rústico y la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará en escritura pública.

Art. 2412.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

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

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

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

**TEXTO EN EL DECRETO**

Art. 2398.- Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una, a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio -- cierto.

El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las -- fincas destinadas al comercio o a la industria.

Art. 2406.- El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La -- falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

Art. 2407.- D E R O G A D O

Art. 2412.- El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

I. A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias y en estado de servir para el uso convenido; y si no hubo convenio expreso, para aquel a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble;

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

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

urgentes e indispensables;

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

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

Art. 2447.- En los arrendamientos -- que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho, si está al corriente -- en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, se le prefiera a -- otro interesado en el nuevo arrendamiento de la finca. También gozará del derecho del tanto si el propietario quiere vender la finca arrendada, aplicándose en lo conducente lo dispuesto en los artículos 2304 y 2305.

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

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

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

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

La renta sólo podrá ser incrementada anualmente; en su caso, el incremento -- no podrá exceder del 85 por ciento del

urgentes e indispensables;

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

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

Art. 2447.- En los arrendamientos -- que han durado más de 5 años y cuando -- el arrendatario ha hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido en los términos del artículo 2448-J, de este código.

Art. 2448.- Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 2448-B, 2448-G y 2448-H, son de orden público e interés social, por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por -- no puesta.

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

Art. 2448 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, salvo convenio en -- contrario.

Art. 2448 D.- D E R O G A D O

incremento porcentual, fijado al salario mínimo general del Distrito Federal, en el año en el que el contrato se renueve o se prorrogue.

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

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

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

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

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

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

V. Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo pre-

Art. 2448 I.- DEROGADO

Art. 2448 J.- En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho a ser preferidos a cualquier tercero en los siguientes términos:

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

II. El o los arrendatarios dispondrán de 15 días para dar aviso por escrito al arrendador de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se consigna en este artículo en los términos y condiciones de la oferta, exhibiendo para ello las cantidades exigibles al momento de la aceptación de la oferta, conforme a las condiciones señaladas en esta;

III. En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de 15 días. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo estará obligado a dar este nuevo aviso cuando el incremento o decremento del mismo sea de más de un 10%.

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

V. La compra-venta realizada en contravención de lo dispuesto en este ar-

viamente a la autorización de la escritura de compra-venta.

VI. La compra venta y su escrituración realizadas en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

En caso de que el arrendatario no dé el aviso a que se refieren las fracciones II y III de este artículo precluirá su derecho.

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

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

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

Art. 2449.- El arrendador que no haga las obras que ordene el Departamento de Salubridad Pública como necesarias -- para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por esa causa.

Art. 2450.- El propietario no puede rehusar como fiador a una persona que -- reúna los requisitos exigidos por la -- ley para que sea fiador.

Si la renta no excede de veinticinco pesos mensuales es potestativo para el

título otorgará al arrendatario el derecho de demandar daños y perjuicios, sin que la indemnización por dichos conceptos pueda ser menor a un 50% de las rentas pagadas por el arrendatario en los últimos doce meses. La acción antes mencionada prescribirá sesenta días después de que tenga conocimiento el arrendatario de la realización de la compra-venta respectiva.

#### VI. DEROGADA

En caso de que el arrendatario no -- cumpla con las condiciones establecidas en las fracciones II o III de este artículo, precluirá su derecho.

Art. 2448 K.- Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el artículo anterior, será preferido al que tenga mayor antigüedad arrendando parte del inmueble y, en caso de ser igual, el que primero exhiba la cantidad exigible en los términos de la fracción II del artículo anterior, salvo convenio en contrario.

Art. 2448 L.- DEROGADO

Art. 2449.- DEROGADO

Art. 2450.- DEROGADO

arrendatario dar fianza o substituir -- esa garantía con el depósito de un mes de renta.

Art. 2451.- No puede renunciarse anticipadamente el derecho de cobrar la indemnización que concede el artículo - 2449.

Art. 2452.- La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos si la renta excede de cien pesos, por quincenas vencidas, si la renta es de sesenta a cien pesos, y por semanas, también vencidas, cuando la renta no llegue a sesenta pesos.

Art. 2453.- El propietario de un predio rústico debe cultivarlo, sin perjuicio de dejarlo descansar el tiempo que sea necesario para que no se agote su fertilidad. Si no lo cultiva, tiene obligación de darlo en arrendamiento o en aparcería, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de Tierras Ociosas.

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

Art. 2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado sin necesidad de desahucio. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

Art. 2485.- Vencido un contrato de arrendamiento, tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorogue hasta por un año ese contrato. - Podrá el arrendador aumentar hasta un diez por ciento la renta anterior, siempre que demuestre que los alquileres en la zona de que se trate han sufrido un alza después de que se celebró el con--

Art. 2451.- D E R O G A D O

Art. 2452.- D E R O G A D O

Art. 2453.- D E R O G A D O

Art. 2478.- Todos los arrendamientos, que no se hayan celebrado por tiempo expresamente determinado, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso por escrito dado a la otra parte con quince días de anticipación, si el predio es urbano, y con un año si es rústico.

Art. 2484.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye en el día prefijado. Si no se ha señalado tiempo, se observará lo que disponen los artículos 2478 y 2479.

Art. 2485.- D E R O G A D O

trato de arrendamiento.

Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento a los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

Art. 2486.- Si después de terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa el arrendatario sin oposición en el goce y uso del predio y éste es rústico, se entenderá renovado el contrato por otro año.

Art. 2487.- En el caso del artículo anterior, si el predio fuere urbano, el arrendamiento continuará por tiempo indefinido, y el arrendatario deberá pagar la renta que corresponda al tiempo que exceda al del contrato con arreglo a lo que pagaba.

Art. 2488.- Cuando haya prórroga en el contrato de arrendamiento, y en los casos de que hablan los dos artículos anteriores, cesan las obligaciones otorgadas por un tercero para la seguridad del arrendamiento, salvo convenio en contrario.

Art. 2489.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por falta de pago de la renta en los términos prevenidos en los artículos 2452 y 2454;

II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;

III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.

Art. 2486.- D E R O G A D O

Art. 2487.- Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y goce del bien arrendado, continuará el arrendamiento por tiempo indeterminado, estando obligado el arrendatario a pagar la renta que corresponda por el tiempo que exceda conforme a lo convenido en el contrato; pudiendo cualquiera de las partes solicitar la terminación del contrato en los términos del artículo 2478. Las obligaciones contraídas por un tercero con objeto de garantizar el cumplimiento del arrendamiento, cesan al término del plazo determinado; salvo convenio en contrario.

Art. 2488.- D E R O G A D O

Art. 2489.- El arrendador puede exigir la rescisión del contrato:

I. Por falta de pago de la renta en los términos previstos en la fracción I del artículo 2425;

II. Por usarse la cosa en contravención a lo dispuesto en la fracción III del artículo 2425;

III. Por el subarriendo de la cosa en contravención a lo dispuesto en el artículo 2480.

IV. Por daños graves a la cosa arrendada imputables al arrendatario; y

V. Por variar la forma de la cosa --



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

Art. 2491.- Si el arrendatario no hiciera uso del derecho que para rescindir el contrato le concede el artículo anterior, hecha la reparación, continuará en el uso de la cosa, pagando la misma renta hasta que termine el plazo del arrendamiento.

Art. 2494.- En el caso del artículo anterior se observará lo que dispone el artículo 2486, si el predio fuere rústico, y si fuere urbano, lo que previene el artículo 2487.

Art. 3042.- En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán: I a IV. ....  
No se inscribirán las escrituras en las que se trasmite la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento, a menos de que en ellas conste expresamente que se cumplió con lo dispuesto en los artículos 2448 I y 2448 J de este Código en relación con el derecho del tanto correspondiente al arrendatario.

arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

Art. 2490.- El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:  
I. Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;  
II. Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y  
III. Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocidos por el arrendatario.

Art. 2491.- DEROGADO

Art. 2494.- DEROGADO

Art. 3042.- En el Registro Público de la Propiedad inmueble se inscribirán: I a IV. ....  
- Ultimo párrafo derogado.

Como podemos observar de los artículos transcritos, se precisan algunas relaciones derivadas del contrato de arrendamiento, resalta el hecho de que ya se establece la obligatoriedad para el arrendador de otorgar el contrato por escrito, aunque obviamente la falta de éste no va a perjudicar al inquilino. Se reforman algunas disposiciones para el arrendamiento en general y se derogan algunas que eran -

específicas para regular el arrendamiento de los inmuebles destinados a casa-habitación, con ello se pretende encuadrar dentro de una norma general las disposiciones en materia de arrendamiento, aunque como veremos más adelante, debido a presiones de ciertos grupos sociales, el decreto a que nos referimos en el presente capítulo, tuvo que ser a su vez reformado en sus artículos transitorios, para dilatar en cinco años la entrada en vigor de algunas disposiciones relativas a los contratos de arrendamiento para casa-habitación, en lugar de la fecha que originalmente había dispuesto el decreto.

Por lo que se refiere a las reformas que contiene el decreto, -- respecto al Código de Procedimientos Civiles, se reformaron los artículos: 42; 114, fracción VI; 271, cuarto párrafo; 731; 957 a 966; y la denominación del Título Décimo Sexto Bis. Se adicionaron los artículos 285 y 517. Se derogaron los artículos 489 a 499 y el último párrafo del artículo 525. A continuación y porque como señalamos antes, estas disposiciones en algunos casos, continúan vigentes, paralelamente a las disposiciones ya reformadas, transcribiremos la -- disposición anterior:

#### TEXTO ANTERIOR AL DECRETO

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

Art. 114.- Serán notificadas personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:  
I a V. ....

#### TEXTO EN EL DECRETO

Art. 42.- En las excepciones de litispendencia, conexidad y cosa juzgada, la inspección de los autos será también prueba bastante para su procedencia, -- salvo las relativas a los juicios de arrendamiento inmobiliario, en los que solamente serán admisibles como prueba de las mismas, las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones, y en el caso de la última, se deberá acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada.

Art. 114.- Serán notificadas personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:  
I a V. ....

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

VII. ....

Art. 271.- ....

.....  
.....

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

Art. 285.- El tribunal debe recibir las pruebas que le presenten las partes siempre que estén permitidas por la ley y se refieran a los puntos cuestionados. El auto en que se admita alguna prueba no es recurrible; el que la desecha es apelable en el efecto devolutivo, si fuere apelable la sentencia definitiva.

Art. 489 a 499

Conforme al Decreto, se deroga en su totalidad el Juicio Especial de Desahucio, pero como ya lo hemos señalado, paralelamente siguen vigentes estas disposiciones, por lo cual más adelante nos referiremos específicamente a las mismas.

Art. 517.- ....

.....

I a III. ....

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

VII. ....

Art. 271.- ....

.....  
.....

Se presumirán confesados los hechos de la demanda que se dejen de contestar. Sin embargo, se tendrá por contestada en sentido negativo cuando se trate de asuntos que afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

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

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

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

Art. 517.- ....

.....

I a III. ....

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

Art. 525.- .....

.....  
.....

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

Art. 731.- Las salas del tribunal Superior conocerán, en única instancia, de las demandas de responsabilidad civil presentadas contra los jueces de lo Civil y de lo Familiar. Contra las sentencias que aquellas dicten no se dará recurso alguno.

TITULO DECIMO SEXTO BIS

De las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación.

Art. 957.- A las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el capítulo cuarto, del título sexto del Código Civil les serán aplicables las disposiciones de este título, excepto el juicio especial de desahucio al que se le aplicarán las disposiciones del capítulo IV, del título séptimo de este Código.

El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

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

Art. 525.- .....

.....  
.....

Párrafo. derogado

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

TITULO DECIMO SEXTO BIS

De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario.

Art. 957.- A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario le serán aplicables las disposiciones de este título. El juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga.

A las acciones que se intenten contra el fiador que haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversias derivadas del arrendamiento, se aplicarán las reglas de este título, en lo conducente. Igualmente, la acción que intente el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448 J del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la república en Materia Federal, se sujetará a lo dispuesto en este título.

Art. 958.- Para el ejercicio de cualesquiera de las acciones previstas en este título, el actor deberá exhibir con su demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en el caso de haberse celebrado por escrito.

En la demanda, contestación, reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el

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

juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este Código.

Art. 959.- Una vez admitida la demanda con los documentos y copias requeridas, se correrá traslado de ella a la parte demandada, señalando el juez en el auto de admisión, fecha para la celebración de la audiencia de ley, que deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto de admisión de la demanda.

El demandado deberá dar contestación y formular en su caso reconvencción dentro de los 5 días siguientes a la fecha del emplazamiento. Si hubiera reconvencción se correrá traslado de esta a la parte actora para que la conteste dentro de los 5 días siguientes a la fecha de notificación del auto que la admita.

Una vez contestada la demanda y, en su caso, la reconvencción, o transcurridos los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijando la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

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

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

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

Art. 960.- Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

I. La preparación de las pruebas que dará a cargo de las partes, por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y solo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que les fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, pidiendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tar

dar en la audiencia de ley.

II. Si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que hayan sido admitidos como prueba, no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia, se declarará desierta la prueba ofrecida - por causa imputable al oferente.

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

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

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

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

La audiencia a que se refiere la presente disposición, no tendrá lugar cuando se hubiese tramitado el procedimiento conciliatorio ante la Procuraduría Federal del Consumidor.

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

Art. 961.- La audiencia de ley a que se refieren los artículos anteriores se desarrollará conforme a las siguientes reglas:

I. El juez deberá estar presente durante toda la audiencia y exhortará a -- las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición.

II. De no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se -- encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por 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.

III. Desahogadas las pruebas, las -- partes alegarán lo que a su derecho con venga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

Art. 962.- 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 --

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

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

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

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

En dicha audiencia se observarán las reglas siguientes:

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

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

III. Se oirán los alegatos de ambas partes.

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

Art. 965.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se substanciarán en los términos del artículo 88 de este código, pero la resolución deberá pronunciarse en la audiencia incidental.

corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

Art. 963.- Para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.

Art. 964.- Los incidentes no suspenderán el procedimiento. Se tramitarán en los términos del artículo 88 de este código pero la resolución se pronunciará en la audiencia del juicio conjuntamente con la sentencia definitiva.

Art. 965.- Para la tramitación de -- apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo, se estará a lo siguiente:

I. Las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede y reservará su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente -- con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante. -- Si no se presentara apelación por la -- misma parte en contra de la sentencia definitiva, se entenderán consentidas --

las resoluciones y autos que hubieran sido apelados durante dicho procedimiento; y

II. En los procedimientos en materia de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria.

Art. 966.- La sentencia definitiva pronunciada en autos será apelable en ambos efectos. Las demás resoluciones no serán solamente en el efecto devolutivo.

Art. 966.- En los procedimientos de arrendamiento las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.

Art. 967.- La apelación deberá interponerse en la forma y términos previstos por el título décimo segundo del Código de Procedimientos Civiles.

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

Con estas reformas al código procesal, podemos observar que el procedimiento para resolver las controversias derivadas de un contrato de arrendamiento, ya se unificaba tanto para inmuebles destinados para casa-habitación como para aquellos inmuebles destinados a otro uso como puede ser el comercial o el industrial; estableciendo así un procedimiento especial respecto del procedimiento ordinario, pues como veremos más adelante representa una impartición de justicia más rápida. Sin embargo, por presiones de algunos grupos sociales, se dió marcha atrás a este decreto respecto de su entrada en vigor por lo que se refiere a la regulación de los contratos de arrendamiento de inmuebles destinados a casa-habitación, por lo que a continuación haremos una breve referencia, a esa dualidad de vigencia de disposiciones tanto del Código Civil como del Código de Procedimientos Civiles, ya que hasta en tanto entre en vigor definitivamente el decreto multimencionado, se da una extraña vigencia de disposiciones distintas.

En el decreto comentado, se establecieron inicialmente los siguientes artículos transitorios:



"Primero.- El presente decreto entrará en vigor a los 90 días - de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

"Segundo.- Las disposiciones contenidas en el presente decreto, no serán aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo.

"Tercero.- Los juicios y procedimientos judiciales o administrativos actualmente en trámite, se seguirán rigiendo por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigor del presente decreto."

De estas disposiciones, se derivó que la entrada en vigor sería el 19 de Octubre de 1993, y se empezarían a regular bajo estas reformas, las relaciones derivadas de la celebración de contratos de -- arrendamiento fueran o no para casa-habitación. Igualmente se regula en forma clara el principio de irretroactividad de las leyes, al establecer que tanto a los contratos celebrados antes del 19 de Octubre de 1993, como a los procedimientos iniciados antes de la misma fecha, no les serían aplicables las nuevas disposiciones.

Sin embargo, en virtud de que los inquilinos de casa-habitación consideraron que las nuevas disposiciones afectaban sus intereses, - apoyaron una nueva iniciativa para que mediante otro decreto se reformaran los artículos transitorios mencionados. De esta forma, mediante decreto del 17 de Septiembre de 1993, publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 23 del mismo mes y año, se modificaron los artículos transitorios del decreto de fecha 19 de Julio de - 1993, quedando como a continuación se transcriben:

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

"Segundo.- Las disposiciones del presente decreto se aplicarán a partir del 19 de Octubre de 1993, únicamente cuando se trate de in

muebles que:

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

"Tercero.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de Octubre de 1998, derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio anterior, se registrarán hasta su conclusión, por las disposiciones del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor vigentes con anterioridad al 19 de Octubre de 1993."

Como podemos ver, las modificaciones a los artículos transitorios originales, carecieron de la técnica-jurídica necesaria, ya que lo único que se buscaba era tranquilizar a la opinión pública que reclamaba la derogación de las reformas, llegando al acuerdo de que en lugar de ello, se diferiría la entrada en vigor de las mismas hasta el año de 1998. Empero, por lo que podemos deducir, de acuerdo con los artículos transitorios modificados, en particular la fracción II del segundo transitorio, las reformas tanto al Código Civil como al Código de Procedimientos Civiles, quedan subsistentes para el arrendamiento de inmuebles cuyo uso es distinto al habitacional.

**1. EL PROCEDIMIENTO DE TERMINACION DE CONTRATO POR TIEMPO DETERMINADO, RESPECTO DE INMUEBLES DESTINADOS A USO NO HABITACIONAL**

De acuerdo con las reformas al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles, acaecidas en 1993, se establece un nuevo procedimiento para regular los juicios de terminación de contrato celebrados por tiempo determinado, respecto de los inmuebles destinados a uso distinto al habitacional, lo cual significa que se registrarán por este nuevo procedimiento todos aquellos contratos celebrados aún an-

tes de la entrada en vigor, y aún antes de la creación de las citadas reformas.

En este orden de ideas, señala el Código Civil, como una de las formas de terminación de los contratos de arrendamiento, el que se haya cumplido el plazo fijado por las partes en el contrato, normalmente se diría que cumplido el plazo y si ambas partes no están de acuerdo en continuar la relación de arrendamiento, el arrendatario, está obligado a desocupar el inmueble y entregarlo al arrendador en la fecha de vencimiento del contrato. En caso de que no se verifique esa desocupación ni el arrendatario esté dispuesto a cumplirla voluntariamente, se ha señalado por la Jurisprudencia, que el arrendador tiene un plazo de diez días\* para acudir ante la autoridad judicial a solicitar que se proceda a declarar judicialmente la terminación del contrato de arrendamiento y en consecuencia, la desocupación y entrega del inmueble arrendado. Como podemos establecer, la controversia de arrendamiento que consiste en demandar la terminación del contrato celebrado por tiempo determinado, la va a iniciar siempre el arrendador, puesto que es el más interesado en recuperar el uso y goce del bien inmueble arrendado.

Presentada la demanda con el contrato de arrendamiento, señala la ley que además deberán exhibirse las pruebas que se pretendan rendir durante el juicio, en este caso, obviamente el actor tendrá la posibilidad de preparar debidamente sus pruebas, puesto que es quien puede aprovechar el tiempo a su favor para iniciar el juicio, no así el demandado que al ser emplazado cuenta con únicamente cinco días hábiles para dar contestación, reconvenir, oponer excepciones y ofrecer las pruebas que le convinieren. En caso de reconvencción, el ac-

-----

(\*) "ARRENDAMIENTO, TÁCITA RECONDUCCIÓN DEL CONTRATO DE.- Los requisitos esenciales para que opere la tácita reconducción, según los artículos 2486 y 2487 del Código Civil para el Distrito y Territorios Federales, son: la continuación del inquilino en el uso y disfrute de la cosa arrendada, después del vencimiento del contrato y la falta de oposición del arrendador. La ley no precisa el plazo dentro del cual debe llevarse a cabo la oposición por lo que la Suprema Corte ha considerado prudente fijar el de diez días, contados a partir de la fecha de vencimiento del contrato." Jurisprudencia, Poder Judicial de la Federación, Tesis de Ejecutorias, 1917-1975. Apéndice 1985, Tercera Sala, Tesis 75, p. 183.

tor tendrá igualmente un término de cinco días para contestar y exhibir las pruebas, aunque es obvio que ya no es necesario puesto que al presentar su demanda, debió haber exhibido pruebas bastantes a justificar su acción y en el caso de la solicitud de declaración de terminación del contrato de arrendamiento, es indudable que lo único que tiene que acreditar el actor es: la existencia del contrato de arrendamiento y que a pesar de haber concluido el plazo fijado, el arrendatario continúa ocupando el inmueble arrendado.

Al contestar la demanda, puede ocurrir que el demandado se allane o confiese los hechos de la demanda; de acuerdo con el artículo 517 último párrafo del Código procesal, el juez deberá conceder un plazo de cuatro meses para la desocupación del inmueble, sin embargo, en este caso, la ley no prevé los posibles efectos que el arrendatario pudiera buscar, es decir, en primer lugar no se establece la obligatoriedad del demandado de continuar pagando la renta ya sea la estipulada o con un incremento durante esos cuatro meses, y en este caso, si el demandado no paga la renta, quedaría la duda respecto de la posibilidad que podría tener el arrendador para exigir ese pago y ante que juez podría hacerlo, pues si se concede el plazo y en se da por concluido el juicio, automáticamente el juez está dejando de conocer del juicio; o bien, existiría la posibilidad de que el arrendatario alegara que al otorgársele el plazo de gracia, tácitamente también se le dispensó del pago de la renta. En cualquier forma, el arrendador deberá acudir ante el juez o bien aceptar la pérdida de la renta durante esos cuatro meses. Ahora bien, también puede ocurrir que al término del plazo concedido por el juez, el arrendatario no desocupe, por lo cual el arrendador deberá acudir ante el juez para que ordene la desocupación con lo cual, evidentemente el arrendatario obtuvo más tiempo para continuar en el uso y disfrute del bien inmueble. En este caso, consideramos que es necesario que se precise la obligatoriedad o no del arrendatario de cubrir la renta en ese plazo o hasta que desocupe y se le prevenga para el caso de incumplimiento en la desocupación y/o en el pago, de aplicársele una sanción de carácter económico que podría consistir en el pago de una cantidad específica que podría consistir en el equivalente a dos meses de renta, y para comprobar la desocupación del inmueble arrendado, -

prevenirle para que dentro de los cinco días hábiles posteriores al vencimiento del término concedido para desocupar, exhiba las llaves de acceso al inmueble ante el Juzgado que conoció del asunto, bajo pena de considerar que en caso de incumplimiento, continúa ocupando el inmueble.

Paralelamente a la solicitud por parte del arrendador de demandar la declaración judicial de terminación del contrato de arrendamiento, puede acontecer que solicite el pago de dos o más meses de renta que le adeude el arrendatario, en cuyo caso se faculta al juez para que ordene se requiera al demandado, compruebe estar al corriente en el pago de las rentas y en caso contrario, se le embarguen bienes suficientes para cubrir las rentas adeudadas, creemos sin embargo, que no se protege el pago de las rentas que se sigan venciendo, pues a pesar de la rapidez que se pretende imprimir a la solución de las controversias del arrendamiento inmobiliario, ello no evita que el procedimiento se verifique en un plazo mínimo de tres meses, contados a partir de la presentación de la demanda, con lo cual, obviamente ya se verificó el vencimiento de otras rentas, por lo cual consideramos que si la idea del legislador fue proteger en lo posible al arrendador de la falta de pago de rentas, se debió considerar para ordenar la diligencia de embargo, el secuestro judicial de bienes suficientes a cubrir no sólo las rentas adeudadas, sino el equivalente a por lo menos tres mensualidades de renta futuras, con lo que el arrendatario podría tomar la decisión de pagar las rentas vencidas, en cuyo caso suponemos se levanta el embargo, o bien, desocupar el inmueble, conteste o no la demanda, en cuyo caso, lógicamente el juzgador lo condenaría únicamente al pago de las rentas causadas hasta el momento de la desocupación y en consecuencia ordenaría (en caso de llegar a tal extremo), el remate de los bienes embargados hasta en tanto cubran el adeudo y dejando a disposición del demandado el remanente si lo hubiera.

Por lo que se refiere a la celebración de la audiencia de conciliación y desahogo de pruebas, es evidente que el procedimiento se asemeja a un procedimiento sumario cuya resolución es más rápida que

en el caso de los juicios ordinarios. En el caso de llegar a un convenio, serán las partes las que decidan las cláusulas y formas de -- cumplirlo, por lo cual resulta evidente que en esta etapa de la audiencia, serán las partes las que decidan el camino del juicio. En -- caso de pasar al desahogo de las pruebas ofrecidas, la legislación -- procesal admite como medios de prueba, todos los documentos o cosas, así como valerse de cualquier persona sea parte o tercero, con la -- única limitante de que las pruebas no estén prohibidas por la ley ni sean contrarias a la moral. En el caso de la controversia que nos -- ocupa, como ya lo mencionamos el actor sólo debe probar dos hechos, el arrendatario, a su vez, puede reconvenir ya sea el pago de daños y perjuicios o la devolución de cantidades pagadas en demasía o bien el otorgamiento de un nuevo contrato de arrendamiento que pudiera ha -- berse celebrado en forma verbal y cuya formalidad por escrito es -- obligatoria para el arrendador. Consideramos que en este caso, y -- salvo la reconvencción fundada en la falta de otorgamiento del contra -- to de arrendamiento por escrito, el demandado pudiera considerar la posibilidad de acudir mejor preparado mediante juicio distinto al -- que está compareciendo, pues independientemente de que al ofrecer -- las pruebas debe considerar el tiempo para su ofrecimiento, también debe considerar el de preparación, pues conforme al procedimiento, -- sólo se procederá al desahogo de las pruebas que se hallen prepara- -- das al momento de celebrarse la audiencia, y no existe la posibilidad de diferir la audiencia, con lo cual se corre el riesgo de perder lo solicitado por falta de preparación de alguna prueba que pudiera ser de vital importancia, como puede ser la prueba pericial pa -- ra el caso de reclamación de daños y perjuicios.

El procedimiento instituido por las reformas materia del presente trabajo, evidentemente tiene como objetivo agilizar los juicios -- en materia de arrendamiento, pues por un lado se establece la obligación para el juzgador de dictar la sentencia inmediatamente después de darse por concluída la audiencia a que se refiere el artículo 961 reformado del Código de Procedimientos Civiles; y por otro lado, se establece que en caso de apelación ésta se admitirá en el efecto devolutivo, es decir, sin suspensión del procedimiento.

Debemos señalar, sin embargo, que a pesar de que no se suspende el procedimiento, la sentencia no podrá ser ejecutada si la parte -- que lo solicita no otorga una garantía de reparación de los daños y perjuicios que pudiera causar esa ejecución, a través de una fianza que deberá fijar el juez de los autos. A su vez, la parte sobre -- quien se ejecutará dicha sentencia, puede solicitar que hasta en tanto se resuelva la apelación interpuesta, se le fije una fianza suficiente a cubrir la reparación de los daños y perjuicios que pudiera ocasionar esa suspensión, a efecto de que no se ejecute la sentencia la que también será fijada por el juez.

Ahora bien, en contraposición a la solicitud de declarar la terminación del contrato de arrendamiento, el arrendatario puede acudir mediante el mismo procedimiento, ante el juez del arrendamiento inmobiliario competente, antes de que concluya el plazo fijado en el contrato, para solicitar una prórroga o la renovación del contrato de arrendamiento, en cuyo caso, el procedimiento será similar, pues el actor únicamente está obligado a probar que: no ha concluido el contrato de arrendamiento celebrado, que está en posesión del inmueble materia del contrato y que está al corriente en el pago de la renta estipulada. En este caso, sí es imprescindible que no haya concluido el contrato, pues de acuerdo con el espíritu de la ley, no se puede prorrogar lo que no existe. En cuanto al procedimiento será en iguales circunstancias con la característica de que el actor no busca entregar el inmueble sino continuar en su uso y disfrute.

**2. LAS DILIGENCIAS DE JURISDICCION VOLUNTARIA PARA LA PROCEDENCIA DEL JUICIO DE TERMINACION DE CONTRATO POR TIEMPO INDETERMINADO, RESPECTO DE INMUEBLES DESTINADOS A USO NO HABITACIONAL.**

De acuerdo con las disposiciones reformadas del Código Civil, -- cuando al celebrarse un contrato de arrendamiento, no se hubiera expresado un tiempo determinado de duración, éste puede concluir a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, exigiendo que previamente se dé un aviso por escrito a la otra parte, con quince días de anticipación como mínimo, para solicitar la desocupación y entre-

ga del inmueble; cabe hacer notar que esta disposición opera no sólo para cuando no se haya señalado término de duración del contrato, sino que también es aplicable en aquellos contratos que habiendo establecido un término de duración haya operado la tácita reconducción es decir, que al concluir el plazo fijado, el arrendatario haya continuado en el uso y disfrute del inmueble sin oposición por parte -- del arrendador y sin que se hubiere celebrado un nuevo contrato, por lo cual el contrato convirtió su término en indefinido.

Por otro lado, la nueva disposición (art. 2478 del Código Civil), únicamente hace referencia a un aviso "por escrito", contrariamente al mismo artículo cuyo texto anterior se refería a dar un aviso "en forma indubitable", es decir, no especificaba la forma de ese aviso. En el texto actual, si nos apegamos a lo dispuesto en el artículo referido, basta que el arrendador elabore un aviso por escrito en el que manifieste que desea dar por terminado el contrato de arrendamiento y en consecuencia que tiene el arrendatario quince -- días para desocupar y entregar el inmueble; y se lo haga llegar al arrendatario por cualquier medio, existe sin embargo, la posibilidad muy probable de que el arrendatario, no esté de acuerdo en desocupar el inmueble en un plazo tan corto y en consecuencia pudiera manifestar en su momento que el arrendador en ningún momento le avisó que -- deseaba dar por terminado el contrato.

Obviamente en el caso de que las partes contratantes no lleguen a un acuerdo, el arrendador tendrá que acudir ante el juez del arrendamiento inmobiliario correspondiente, para solicitar la declaración judicial de que ha concluido el contrato de arrendamiento celebrado respecto de un inmueble destinado a uso no habitacional, en circunstancias similares a las que hicimos referencia en el apartado anterior. Sin embargo, en este caso, y toda vez que un requisito indispensable para la procedencia del juicio, es la prueba irrefutable de que se le hizo saber al arrendatario que el arrendador deseaba dar -- por concluido el contrato de arrendamiento, no porque esa irrefutabilidad la establezca la ley, sino para evitar que la parte demandada intente recursos dilatorios del juicio, en la práctica profesional,



los litigantes han optado por dar ese aviso acudiendo al juez competente para que mediante una diligencia de Jurisdicción Voluntaria se le notifique al arrendatario que es voluntad del arrendador dar por concluido el contrato de arrendamiento que celebraron y que en consecuencia tiene un término de 15 días para desocupar el inmueble (este término puede variar en función de que está supeditado a la libre voluntad de la partes); aunque consideramos que sobre todo tratándose de inmuebles destinados a uso comercial o industrial, debiera precisarse que el término del aviso sea de un mínimo de 15 días y cualquier estipulación en contrario se tenga por no puesta, pues consideramos que en ocasiones los arrendatarios necesitan cierto tiempo para instalar su maquinaria o equipo en cualquier otro inmueble, y en caso de convenio o aceptar con el arrendador un término de aviso menor a 15 días se les estaría obligando a esperar mejor la resolución de un juicio que por lo menos les garantiza una permanencia en el inmueble de tres meses, a desocupar en el plazo perentorio que el arrendador desea.

Las providencias de Jurisdicción Voluntaria, tienen una tramitación distinta a la de las controversias de arrendamiento inmobiliario, en el Código de Procedimientos Civiles, ya que se consideran actos que no necesariamente van a resolver un conflicto de intereses entre dos partes. El artículo 893 del Código procesal citado, establece:

"Art. 893.- La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.

"A solicitud de parte legítima podrán practicarse en esta vía las notificaciones o emplazamientos necesarios en procesos extranjeros."

En relación al citado artículo, tenemos la disposición del artículo 896 del mismo código:

"Art. 896.- Si a la solicitud presentada se opusiere parte legítima, el negocio se continuará conforme al procedimiento contencioso, de acuerdo con la naturaleza del asunto."

En este orden de ideas, las providencias de Jurisdicción Voluntaria, son actos unilaterales que no tienen por objeto resolver una cuestión contenciosa, sino únicamente que se dé la intervención de la autoridad judicial para la realización de un acto o negocio jurídico.

Para el caso del aviso escrito a que se refiere el artículo - - 2478 del Código Civil, aunque se puede acudir ante un Notario Público que puede dar fe de que se entregó dicho aviso al arrendatario, - es uso más común acudir ante el juez del arrendamiento inmobiliario correspondiente (el artículo 54 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, les posibilita su intervención), para que en providencia de Jurisdicción Voluntaria se notifique al arrendatario, que es voluntad del arrendador dar por -- concluido el contrato de arrendamiento celebrado y que en consecuencia, tiene un término de 15 días (o el término convenido) para desocupar y entregar el inmueble arrendado.

Presentado el escrito ante el juzgado, acompañado del contrato de arrendamiento, el juez dicta un auto en el que una vez cerciorado de la legitimidad de la parte promovente, ordena se realice la notificación solicitada, una vez realizada, se expida una copia certificada de todo lo actuado y se de por concluido el asunto, ordenando - se archive el expediente.

Como podemos observar, mediante este acto, el juez no va a resolver sobre la posible procedencia o no del juicio, únicamente interviene como fedatario público de que se hizo el aviso que previene el Código Civil para que en su momento el arrendador pueda iniciar - el juicio de terminación de contrato de arrendamiento. La actuación del juez termina con la expedición de las copias certificadas expedidas, dejando a las partes en plena libertad de dirimir sus controversias mediante el procedimiento que crean más conveniente y ante el - juez competente respectivo.

Vale la pena mencionar que aunque con objetivo distinto al de - obtener la desocupación del inmueble, cualquiera de las partes - --

(arrendador o arrendatario), puede iniciar otras providencias de Jurisdicción Voluntaria, principalmente para el pago de las rentas que el arrendador se niega a recibir; o para exhibir la cantidad dejada por el arrendatario como depósito al celebrarse el contrato de arrendamiento, en estos casos, estas providencias tienen una tramitación distinta, ya que no se acude ante Juez del Arrendamiento, sino directamente a la Oficina Central de Consignaciones, en donde se encargan de notificar a la otra parte de la consignación realizada a su favor.

### 3. EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO, RESPECTO DE LOS INMUEBLES ARRENDADOS PARA USO DISTINTO AL HABITACIONAL. (DEROGADO)

En términos generales, el procedimiento seguido para la tramitación del Juicio Especial de Desahucio, contenido en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, se inicia con fundamento en la falta de pago de dos o más mensualidades de renta. Presentada la demanda, el juez ordena se requiera al demandado (arrendatario) para que compruebe con los recibos correspondientes, estar al corriente en el pago de las mensualidades de renta reclamadas y en caso de que no lo hiciera, se le previene para que desocupe el inmueble en un término de 30 días si se destina a habitación, de 40 si se destinaba a giro mercantil o industrial o de 90 si el inmueble fuere rústico; paralelamente se le emplaza para que en el término de nueve días conteste la demanda y oponga excepciones (arts. 489 y 490).

Si en el acto de la diligencia o dentro del término concedido para desocupar, exhibiere el arrendatario las rentas adeudadas, éstas se pondrán a disposición del actor y se dará por terminada la providencia de lanzamiento y por concluido el juicio. Si el importe se exhibiere después del término señalado para el desahucio, se tendrá el mismo resultado, pero se condenará al demandado al pago de las costas ocasionadas por la tramitación del juicio (arts. 491 y 492).

En caso de que el arrendatario oponga las excepciones derivadas

de los artículos 2431 a 2434 y 2445 del Código Civil (únicas que pueden oponerse en este juicio), deberá acompañarlas con las pruebas -- pertinentes sin las cuales el juez no admitirá dichas excepciones y las desechará de plano. En caso de admitir las excepciones, se dará vista con ellas al actor por el término de tres días para que éste a su vez exhiba las pruebas que estime pertinentes. Luego de lo cual, el juez citará a la celebración de una audiencia de pruebas, alegatos y sentencia. (Art. 494).

En caso de que la sentencia decrete el desahucio, se señalará -- el plazo para la desocupación, que será el que falte para cumplirse el señalado por el artículo 490. (Art. 496).

Para efectos de la desocupación, se tiene como domicilio legal del ejecutado la finca o departamento cuya desocupación se demanda, y la diligencia de lanzamiento se entenderá con el propio ejecutado o con cualquier persona de la familia, doméstico, portera o portero, agente de la policía o vecino, pudiéndose romper la cerradura de la puerta si fuere necesario. (Arts. 497 y 499).

En este juicio, se contempla la posibilidad de que se embarguen al demandado, desde la diligencia de requerimiento (art. 490), bienes de su propiedad suficientes a garantizar el pago de las rentas -- adeudadas. Asimismo se dispone que la sentencia que decrete el desahucio se admitirá sólo en el efecto devolutivo, es decir, sin suspensión del procedimiento. Por otro lado se dispone que los plazos establecidos en beneficio del demandado, no serán renunciables, (Artículos 493, 495 y 499).

La finalidad del Juicio Especial de Desahucio, consistía en que mediante un procedimiento más rápido que el ordinario, se obtuviera la desocupación del inmueble arrendado, con base en la falta de pago de la renta estipulada por las partes en la forma y términos convenidos. Sin embargo, con las reformas que analizamos en el presente -- trabajo, este Juicio queda derogado a partir del 19 de Octubre de -- 1993, respecto de los procedimientos que se inicien relativos a contratos de arrendamiento celebrados sobre inmuebles destinados a uso

comercial o industrial, por lo que en estos casos, cuando se demande el pago de dos o más meses de renta, conforme al nuevo procedimiento deberá ser paralelamente a un juicio distinto, sea de terminación o de rescisión de contrato, es decir, ya no se trata de un procedimiento independiente, sino de un procedimiento accesorio al principal (art. 962), en el que se establece la posibilidad de embargar bienes propiedad del demandado (inquilino), suficientes a garantizar el pago de dichas rentas, suponemos que la eliminación del juicio de Desahucio, obedece a la rapidez que se pretende dar al nuevo procedimiento del arrendamiento inmobiliario, que reduce términos en el proceso, con lo que, en igual o tal vez menor tiempo que el de Desahucio, la controversia de arrendamiento estaría resolviendo el litigio.

Creemos que en la medida que la resolución de las controversias derivadas de la celebración de un contrato de arrendamiento sobre in muebles destinados a uso no habitacional, se resuelvan en forma rápida, no será necesario reestablecer el Juicio Especial de Desahucio - como procedimiento de rápida solución para obtener la desocupación - de un inmueble; pues en realidad con el Juicio de Desahucio, en la mayoría de las ocasiones, más que la desocupación del inmueble, lo que se obtenía era el pago de las rentas adeudadas, lo que se puede demandar mediante una controversia distinta ya sea demandando al inquilino o a su fiador el pago de las rentas adeudadas hasta la desocupación y entrega del inmueble así como los daños y perjuicios que pudieran haberse ocasionado a la localidad arrendada.

#### **4. EL PROCEDIMIENTO DE RESCISIÓN DE CONTRATO, RESPECTO DE INMUEBLES DESTINADOS A USO NO HABITACIONAL.**

La rescisión del contrato de arrendamiento, que es una de las formas más comunes de dar por terminada la relación contractual, puede demandarse por el arrendador, con apoyo en los supuestos contenidos en el artículo 2489 del Código Civil; y por el arrendatario, por cualquiera de las causas señaladas en el artículo 2490 del mismo ordenamiento. Ambas disposiciones reformadas por el decreto del 19 de Julio de 1993, pues como ya lo hemos señalado, únicamente operan pa-

ra los arrendamientos celebrados respecto de inmuebles destinados a uso distinto al habitacional.

Las causas de rescisión de contrato más invocadas por el arrendador, son la falta de pago de la renta en la forma convenida, por cambiar el destino de la localidad arrendada en contravención a lo contratado, y por subarrendar sin su consentimiento. En el primer caso, desaparecido el Juicio Especial de Desahucio, que era un medio por el cual el arrendador comprobaba en forma fehaciente el incumplimiento por el arrendatario al pago puntual de la renta; deberá acompañar a su demanda, el contrato, y como prueba de la falta de pago los recibos de renta correspondientes. En el caso de cambio de destino o de subarriendo, resulta más difícil probar al actor su acción ya que la ley no es clara respecto de en qué debe consistir ese cambio de destino, si éste no es total y el arrendatario continúa dándole aunque sea en forma parcial el uso convenido en el contrato; o bien en la mayoría de los casos los subarriendos se dan entre familiares o amigos del arrendatario, lo que dificulta probar este hecho. Por lo que se refiere a las acciones derivadas de las fracciones IV y V, del artículo 2489, consideramos que la prueba más importante para probar la acción por parte del arrendador, será la pericial por lo que desde la presentación de la demanda, deberá atender a satisfacer los requisitos para el desahogo oportuno de esta prueba pues en caso contrario conforme al nuevo procedimiento será declarada desierta en perjuicio del oferente.

Por su parte, el arrendatario también puede solicitar la rescisión del contrato de arrendamiento, atendiendo a la falta de reparaciones urgentes o necesarias al inmueble, o bien por pérdida total o parcial del mismo o bien por defectos o vicios ocultos desconocidos por el arrendatario y que impiden el uso para el cual fue contratado el inmueble. En estos supuestos, consideramos que la prueba más importante para probar los hechos de su acción, el arrendatario deberá ofrecer la pericial, por lo que deberá estar pendiente de su preparación oportuna para que se desahogue a más tardar en la audiencia señalada, pues en caso contrario se declarará desierta dicha probanza

en perjuicio del oferente, con lo que será más difícil probar los hechos constitutivos de su acción.

Por lo que se refiere al procedimiento en general, este es semejante al seguido para solicitar la declaración de terminación de contrato de arrendamiento al que ya nos referimos en el apartado uno de este capítulo; puesto que para iniciar el juicio, el actor (arrendador o arrendatario), deberá acompañar a su demanda el contrato de arrendamiento y exhibir las pruebas que pretenda rendir durante el procedimiento. A su vez, el demandado (arrendador o arrendatario), al contestar la demanda y en su caso reconvenir y oponer excepciones deberá exhibir las pruebas que pretenda hacer valer durante el juicio. Asimismo se establece una sola audiencia para conciliación, admisión y desahogo de pruebas y sentencia.

En iguales circunstancias, la apelación de la sentencia, sólo será admitida en el efecto devolutivo, sin suspensión del procedimiento, salvo que se exhiba fianza suficiente a garantizar el pago de los daños y perjuicios que pudiera ocasionar la suspensión solicitada, en el caso de que se hubiera condenado a la entrega del bien inmueble arrendado.

Cabe aquí señalar la disposición del último párrafo del artículo 285 reformado del Código de Procedimientos Civiles, que establece que en caso de que la sentencia dictada en el juicio de arrendamiento inmobiliario, haya declarado la procedencia del pago por daños, reparaciones o mejoras, su cuantificación deberá hacerse mediante prueba pericial, que se tramitará hasta el período de ejecución de la sentencia.

**5. EL JUICIO DE PAGO DE PESOS, PROMOVIDO MEDIANTE PROCEDIMIENTO -- DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO, RESPECTO DE INMUEBLES DESTINADOS A USO NO HABITACIONAL**

De acuerdo con las reformas que analizamos, se precisa que las acciones derivadas de controversias sobre arrendamiento, se aplica-

rán las disposiciones del Título Décimo Sexto Bis del Código de Procedimientos Civiles. De lo anterior, podemos señalar que en consecuencia, y toda vez que en la mayoría de las ocasiones cuando las partes entran a una controversia, el arrendatario deja de cubrir varias mensualidades de renta y aún ocasiona daños a la localidad -- arrendada, en cuyo caso, el arrendador, tiene la posibilidad de demandar ya sea del propio arrendatario o del fiador, el pago de los meses de renta adeudados, así como el pago de los daños y perjuicios ocasionados a la localidad arrendada, mediante el pago de pesos, cuya tramitación podrá realizarse ante el juez del arrendamiento inmobiliario y mediante el procedimiento ya señalado del arrendamiento inmobiliario establecido en el Código de Procedimientos Civiles, -- siempre y cuando dichas acciones se deriven de la celebración de un contrato de arrendamiento relativo a un inmueble destinado a uso no habitacional.

La tramitación del procedimiento seguirá las reglas generales -- a las que ya nos referimos en los apartados anteriores del presente capítulo, por lo que únicamente señalaremos que aquí podría darse -- una interpretación errónea de la disposición del párrafo último del artículo 285 del Código de Procedimientos Civiles, pues si el juicio de pago de pesos, versa únicamente sobre el pago de rentas adeudadas o de daños ocasionados a la localidad, el actor deberá cuantificar -- dichos daños, dentro del procedimiento y nuevamente en el período de ejecución de sentencia, lo que consideramos que resulta absurdo, -- pues si ya se declaró la procedencia de su acción, es obvio que tuvo que cuantificar los daños ocasionados al inmueble.

Vale también mencionar, que el juicio de pago de pesos también puede intentarlo el arrendatario, pues es práctica común en los -- arrendamientos que éste deje una cantidad en depósito como garantía del cumplimiento del contrato, y en ocasiones el arrendador se niega a devolver dicha cantidad, por lo que el arrendatario precisa de acudir ante la autoridad judicial para obtener el pago de dicha cantidad.



## CONCLUSIONES

1. Desde el derecho Antiguo se establecen los elementos esenciales del arrendamiento: La voluntad de las partes para contratar, el bien o cosa objeto del contrato, y el precio que debe ser cierto, determinado y justo. Ubicándolo dentro de los contratos consensuales y de buena fe.

2. Desde la antigüedad, el arrendamiento contemplaba no sólo los bienes muebles e inmuebles, sino también se refería al arrendamiento de terrenos agrícolas con un pago en especie, que actualmente regula nuestro derecho civil como contrato de aparcería; también se contemplaba la prestación de servicios personales como arrendamiento y otra forma de arrendamiento era el de obra, es decir, la realización de un trabajo por un precio cierto, se consideraba como parte de los contratos de arrendamiento de la antigüedad, este aspecto también se encuentra regulado en nuestro derecho como un contrato distinto al de arrendamiento.

3. Las acciones derivadas de la regulación de los contratos de arrendamiento, surgidas del Derecho Romano, fueron la locatio conductio-rei, y el procedimiento fue evolucionando de una solución simple pero al mismo tiempo demasiado formal, a un proceso jurídico sistematizado, con las etapas que permanecen hasta nuestros días: presentación de demanda, período probatorio y sentencia.

4. En nuestro país encontramos antecedentes del arrendamiento en las relaciones entre los aztecas, que tenían un profundo interés en que las tierras de labor no permanecieran ociosas, por lo que se obligaba a los integrantes del Calpulli a darlas en arrendamiento para hacerlas producir.

5. Durante la Colonia, rigió en nuestro país el derecho español, que se hallaba inspirado en el Derecho Romano y el Canónico -- principalmente, por lo que el arrendamiento se rigió por los principios establecidos en esos ordenamientos; conservó sus elementos esenciales y el procedimiento aplicado en nuestro país, tropezó con la -- existencia de varias disposiciones emanadas de distintos ordenamientos que estuvieron vigentes al mismo tiempo, por lo que fue procesalmente difícil establecer reglas claras y precisas para resolver los juicios derivados de los contratos de arrendamiento.

6. Este caos jurídico del derecho español persistió paralelamente con el caos existente durante los primeros años de nuestra independencia, pues los ordenamientos que se crearon en nuestro país, tuvieron relativa o nula vigencia; de igual manera, la regulación -- del arrendamiento se siguió bajo las reglas del derecho español y la solución de los juicios derivados de este contrato también siguieron las reglas dictadas por el derecho procesal español, con la característica de una impartición de justicia sumamente lenta.

7. Con la elaboración de los Códigos Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en 1870 y 1872, respectivamente, se sientan las bases para la regulación específica del arrendamiento y la solución de los juicios derivados del mismo. Con estos ordenamientos el arrendamiento se referirá única y exclusivamente a los -- bienes muebles e inmuebles. Por su parte, el procedimiento para resolver las controversias derivadas del arrendamiento, será hasta antes del Código procesal de 1932, poco claro, con el resultado de procedimientos lentos y complicados.

8. El Código Civil de 1928, sigue los elementos y conceptos -- contenidos por su antecesor de 1870, y a la fecha en lugar de haber sido derogado, ha sufrido muchas reformas en lo que se refiere a la regulación de los contratos de arrendamiento, siendo de gran impor-

tancia las realizadas en 1985 y 1993.

9. El Código de Procedimientos Civiles de 1932, regula con mejor técnica jurídica la solución de los conflictos derivados del arrendamiento e igualmente ha sufrido innumerables reformas, sobresaliendo por su trascendencia e importancia las que tuvo en 1985 y 1993, resaltando el hecho de que con ambas reformas, se den dos procedimientos distintos para resolver los juicios derivados de los contratos de arrendamiento, uno para los que se refieren a inmuebles destinados a casa-habitación y otro para los que se refieren a inmuebles de uso no habitacional.

10. El Decreto de 19 de Julio de 1993, reforma y precisa algunos conceptos sobre el contrato de arrendamiento en el Código Civil, así como unifica el procedimiento para regular los juicios derivados de la celebración de estos contratos, bajo un solo procedimiento denominado "De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario", sin atender al destino o uso que se de al inmueble arrendado. En sus artículos transitorios originales, se establece que dichas formas entrarán en vigor 60 días después de su publicación, es decir el 19 de Octubre de 1993, asimismo se establece la irretroactividad de dichas reformas en la regulación de los contratos de arrendamiento celebrados antes de su entrada en vigor.

11. Mediante un segundo decreto de fecha 17 de Septiembre de 1993, se reformaron los artículos transitorios del decreto analizado, con los que se retrasa la entrada en vigor de las reformas para aquellos contratos de arrendamiento que se encuentren vigentes y se refieran a inmuebles destinados a uso habitacional, hasta el 19 de Octubre de 1998; por lo que entrarían en vigor el 19 de Octubre de 1993, únicamente para regular los contratos de arrendamiento celebrados respecto de inmuebles arrendados para uso distinto al habitacional.

12. Consideramos que los artículos transitorios reformados del decreto de 19 de Julio de 1993, incurren en violación al principio de irretroactividad de la ley, al no establecer claramente que las reformas contenidas en dicho decreto, no podrían aplicarse a contratos de arrendamiento celebrados respecto de inmuebles destinados a uso distinto al habitacional, con anterioridad a la entrada en vigor de dichas disposiciones, es decir, antes del 19 de Octubre de 1993; pues por el contrario, se establece que dichas reformas regirán aún para contratos celebrados anteriormente, violando con ello el citado principio de que no podrá aplicarse ninguna ley retroactivamente en perjuicio de persona alguna, lo que en este caso, al no aplicarse, vulnera esa garantía para quienes al momento de contratar convinieron que, bajo el supuesto de una controversia, se regirían bajo un procedimiento distinto al reformado.

13. Nos parece por otro lado, muy adecuado el que desaparezca el Juicio Especial de Desahucio, con el que se demandaba de la autoridad judicial, la desocupación del inmueble arrendado, fundándose en la falta de pago de dos o más meses de renta por parte del inquilino; ya que en su momento fue un procedimiento ágil para resolver un litigio en materia de arrendamiento, sin embargo, con las reformas al procedimiento, este Juicio resulta innecesario pues en casi igual tiempo al en que aquel se tramitaba, se resuelve el problema de fondo, que es la desocupación del inmueble sin perjuicio de que en su momento ya sea en el mismo procedimiento o en otro, se demande el pago de las rentas adeudadas.

14. Es innegable que el procedimiento establecido mediante la reforma que se comenta, para resolver las controversias derivadas de los contratos de arrendamiento, relativos a inmuebles destinados a uso no habitacional; está enfocado a acelerar la solución de juicios que antes tenían un largo camino por recorrer para resolverlos, por lo que evidentemente estas reformas están enfocadas a una impartición pronta y expedita de la justicia, que es una garantía que debe

tener el ciudadano al acudir ante los Tribunales. Por eso consideramos que las reformas que se comentan en el presente trabajo, son positivas y adecuadas a la época de constantes cambios y evolución que nos ha tocado vivir.

15. Sin embargo, consideramos que obviamente, la pronta solución de un juicio, beneficia a una parte, pero lógicamente perjudica a la otra parte, que quisiera retrasar en lo posible la desocupación y entrega de un inmueble (contrariamente a lo que sucedía antes de las reformas al procedimiento, pues entonces, la lentitud del procedimiento, en la mayoría de los casos beneficiaba al demandado y perjudicaba al actor); además de que en ocasiones se provoca un estado de indefensión pues en tanto que el actor tiene tiempo de preparar debidamente su juicio, el demandado tiene el tiempo más restringido para ofrecer, preparar y desahogar sus pruebas, lo que se traduce en la consecuente pérdida del juicio. En este sentido y sin pretender una modificación sustancial al procedimiento comentado, consideramos que sería justo, otorgar al demandado un término más amplio para el ofrecimiento y preparación de sus pruebas, sin que ello sea motivo para diferir la audiencia de conciliación, admisión y desahogo de pruebas, es decir, darle al demandado mayor amplitud para la etapa probatoria y con apoyo en la amplia discrecionalidad que se le da al juzgador, dejar que sea éste el que decida sobre la admisión y desahogo de pruebas que pudieran estar encaminadas únicamente a tratar de retardar el procedimiento, inadmitiendo o desechando de plano dichas probanzas, dejando subsistente la disposición que manda la celebración de la audiencia de ley, con las pruebas que estén debidamente preparadas.

16. Consideramos que es un acierto la disposición del procedimiento reformado, que deja a las partes la total responsabilidad para preparar sus pruebas, con lo que evidentemente se eliminan algunas tácticas empleadas por las partes para dilatar el procedimiento lo que hacía sumamente largo y tedioso un juicio de arrendamiento; -

con ello resulta una tramitación rápida que sobre todo tratándose de inmuebles destinados a usos comerciales o industriales, repercuten en la economía de las partes.

17. Consideramos que también es muy importante y positiva la facultad que se le otorga al juzgador para que, dentro del procedimiento tenga las más amplias facultades para decidir cualquier situación que surja en el juicio, incluyendo la intervención que para obtener una conciliación entre las partes se contempla dentro del procedimiento, pues con ello, se obtiene una menor pérdida de tiempo y en ocasiones se protege tanto el derecho del arrendador para que obtenga en un plazo cierto y determinado la devolución de su inmueble, como el derecho del arrendatario para tener un tiempo suficiente para desmontar sus instalaciones que hubiere realizado sin riesgo de que éstas o su maquinaria sufran daños originados por un lanzamiento y que a la postre le van a causar un perjuicio económico.

18. Luego del análisis que contiene el presente trabajo, no podemos menos que expresar nuestro acuerdo con las reformas que nos ocupan, ya que tienen el acierto de hacer más rápido y ágil el procedimiento encaminado a resolver los juicios surgidos de la relación contractual entre arrendador y arrendatario, obteniéndose con ello una impartición pronta de la justicia y dando seguridad jurídica a las partes; si bien hubiese sido deseable que dichas reformas entraran en vigor como estaba inicialmente previsto, para todos los contratos de arrendamiento de inmuebles, sin importar el destino o uso que se le diera a los mismos. Pero ello no demerita que la agilidad del procedimiento en el caso de inmuebles destinados a uso no habitacional, regula de manera más práctica una relación contractual y economiza tiempo y dinero.

## BIBLIOGRAFIA

Dublán, Manuel y Lozano, José María. **Legislación Mexicana o Colección completa de las disposiciones legislativas desde la independencia de la República.** México, Edición Oficial, Imprenta y Litografía de Eduardo Dublán y Com., 1886. Volúmenes 11, 12 y 15.

El Colegio de México. **Historia General de México.** México, El Colegio de México, 1981, Tomo I.

Ellul, Jacques. **Historia de las Instituciones de la Antigüedad.** - Madrid, España, Ed. Aguilar, S.A., 1970.

**Enciclopedia Jurídica Omeba.** Buenos Aires, Argentina, Editorial Bibliográfica Argentina, S.R.L., 1979. Volúmenes 7, 18 y 20.

Escrache, Joaquín. **Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia.** Bogotá-Colombia, Editorial Temix, 1991. Tomo I.

Fairén Guillén, Víctor y Soberanes Fernández, José Luis. **La administración de Justicia en México en el siglo XIX.** México, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial, 1993.

Iglesias, Juan. **Derecho Romano (Instituciones de Derecho Privado).** Barcelona, España, Ediciones Ariel, S.A., 1972.

Maisch, Richard y Pohlhammer, F. **Instituciones Griegas.** Barcelona Buenos Aires, Editorial Labor, S.A., 1931.

Margadant S., Guillermo. **El Derecho Privado Romano.** México, Ed. Esfinge, S.A., 1979.

Margadant S., Guillermo. **Introducción a la Historia del Derecho Mexicano.** México, Editorial Esfinge, S.A., 1976.

Mora, José Ma. Luis. **México y sus revoluciones.** París, Francia, - Librería de Rosa, 1836, reimpresión, México, Ed. Porrúa, S.A., 1950.

Pallares, Jacinto. **Curso completo del Derecho Mexicano.** (Edición facsimilar). México, Imp. Lit. y Encuadernación de I. Paz, 1901, -- Reedición del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, - México, 1991. Tomo II.

Pallares, Jacinto. **El Poder Judicial o Tratado Copleto de la Organización, Competencia y Procedimientos de los Tribunales de la República Mexicana.** (Edición facsimilar, 1874), México, Dirección de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial, Tribunal Superior de - Justicia del Distrito Federal, reimpresión 1992.

Pallares Portillo, Eduardo. **Historia del Derecho Procesal Civil -- Mexicano.** México. Universidad Nacional Autónoma de México, 1962.

Peña y Peña, Manuel de la. **Lecciones de Práctica Forense Mexicana.** (Edición facsimilar, 1835). Reimpresión, México, Dirección de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial, Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, Lito Impresiones, MACABSA, S.A., 1991.

Rodríguez de San Miguel, Juan N. (Inst. de Ma. del Refugio González). **Pandectas Hispano-Mexicanas.** México, UNAM., Instituto de Investigaciones Jurídicas, 3a. ed., 1980. Volumen 2.

Sala, Juan. **Novísimo Sala Mexicano o ilustración al Derecho Real - de España,** con las notas de J. Ma. Lacunza, ed. corregida y considerablemente aumentada, con nuevas anotaciones y refundiciones relativas a las reformas que han tenido las leyes de México, hasta el año de 1870, por Manuel Dublán y Luis Méndez. México, Imp., del Comercio de N. Chávez a cargo de J. Moreno. 1870.

Tenorio Tagle, Fernando. **500 años de razones y justicia.** México, - Poder Judicial del Estado de Hidalgo, Instituto Nacional de Ciencias Penales, Instituto de Investigaciones Legislativas de la H. Cámara de Diputados, 1992.

Tudela, José. **El legado de España a América.** Madrid, España, Ediciones Pegaso, 1954.

**CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL,** México, Editorial Porrúa, S. A., 1994.



**CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL, México,**  
Editorial Porrúa, S.A., 1994.

**DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, del 7 de Febrero de 1985, México,-**  
Secretaría de Gobernación.

**DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, del 21 de Julio de 1993, México. -**  
Secretaría de Gobernación.

**DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACION, del 23 de Septiembre de 1993, Méxi**  
**co, Secretaría de Gobernación.**

## I N D I C E

Pág.

### C A P I T U L O   P R I M E R O

ANTECEDENTES HISTORICOS EN RELACION AL ARRENDAMIENTO	
Prólogo.....	1
1. El arrendamiento en el Derecho Griego.....	1
2. El arrendamiento en el Derecho Romano.....	4
3. El arrendamiento en el Derecho Prehispánico (Mé-	
xico).....	11
A) Los Aztecas.....	11
B) Los Mayas.....	13

### C A P I T U L O   S E G U N D O

EL ARRENDAMIENTO DURANTE LA EPOCA COLONIAL EN MEXICO	
Prólogo.....	15
1. El arrendamiento de bienes muebles e inmuebles..	17
2. El arrendamiento en las siete partidas.....	22
3. El arrendamiento en la Novísima Recopilación (y	
la Nueva Recopilación).....	26
4. El arrendamiento en la Recopilación de las Leyes	
de Indias.....	30
5. El arrendamiento en las Leyes de Cádiz.....	34

CAPITULO TERCERO

	Pág.
EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO DEL MEXICO INDEPENDIENTE	
Prólogo.....	36
1. La regulación procesal del arrendamiento, antes de la codificación de 1870.....	37
A) La Constitución de Cádiz.....	38
B) El Reglamento de Audiencias y Juzgados de Primera Instancia.....	38
C) El Reglamento Provisional para la Administración de Justicia en lo respectivo a la real - Jurisdicción Ordinaria.....	39
D) La Ley para el arreglo provisional de la administración de justicia en los tribunales y -- juzgados del Fuero Común.....	39
E) La Ley para el arreglo de la administración -- de justicia en los tribunales y juzgados del Fuero Común.....	40
F) La Ley sobre administración de justicia y Orgánica de los Tribunales de la Nación, del -- Distrito y Territorios.....	40
G) La Ley que arregla los procedimientos judiciales en los negocios que se siguen en los tribunales y juzgados del Distrito y Territorios.	40
H) La Ley para el arreglo de la Administración -- de Justicia de los Tribunales y Juzgados del fuero común.....	41
2. El arrendamiento en el Código Civil de 1870.....	43
3. El arrendamiento en el Código de Procedimientos Civiles de 1872.....	47
4. El arrendamiento en el Código de Procedimientos Civiles de 1880.....	52
5. El arrendamiento en el Código Civil de 1884.....	55
6. El arrendamiento en el Código de Procedimientos Civiles de 1884.....	56
7. El arrendamiento en el Código Civil de 1928.....	57
8. El arrendamiento en el Código de Procedimientos Civiles de 1832.....	61

CAPITULO CUARTO

	Pág.
LAS REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, DEL 19 de JULIO DE 1993, EN RELACION AL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES DESTINADOS A USO NO HABITACIONAL	
Prólogo.....	67
Análisis comparativo preliminar del Código Civil....	68
Análisis comparativo preliminar del Código de Procedimientos Civiles.....	75
1. El procedimiento de Terminación de Contrato por tiempo determinado, respecto de inmuebles destinados a uso no habitacional.....	83
2. Las Diligencias de Jurisdicción Voluntaria para la procedencia del Juicio de Terminación de Contrato por tiempo indeterminado, respecto de inmuebles destinados a uso no habitacional.....	88
3. El Juicio Especial de Desahucio, respecto de los inmuebles arrendados para uso distinto al habitacional. (DEROGADO) .....	92
4. El procedimiento de Rescisión de Contrato, respecto de inmuebles destinados a uso no habitacional.....	94
5. El Juicio de Pago de Pesos, promovido mediante procedimiento del arrendamiento inmobiliario, -- respecto de inmuebles destinados a uso no habitacional.....	96
<b>C O N C L U S I O N E S</b> .....	98
<b>B I B L I O G R A F I A</b> .....	104
<b>I N D I C E</b> .....	107