

1413



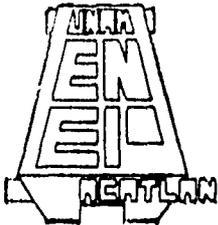
**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA  
DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
ACATLAN**

**ANALISIS JURIDICO DEL ARTICULO 959 DEL  
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL D. F.  
Y SU INAPLICABILIDAD**

**T E S I S**

**QUE PARA OBTENER EL TITULO DE  
LICENCIADO EN DERECHO  
P R E S E N T A :  
GILDARDO RAFAEL TORRES HERNANDEZ**



ASESOR: LIC. ROSA IRENE SANCHEZ VILCHIS



ACATLAN, ESTADO DE MEXICO.

1996

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**



Universidad Nacional  
Autónoma de México



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta 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.

# TESIS CON FALLA DE ORIGEN

COMO MUESTRA DE ADMIRACION Y  
RESFETO A LA MUJER QUE HECHA  
RAICES EN LA TIERRA, PERO  
QUE FLORECE EN EL CIELO  
Y EN MI CORAZON.

MI MADRE.

A MI PADRE: CON LA GRATITUD, ADMIRACION  
Y RESPETO POR HABER ENCAUSADO MI VIDA.

A MIS HERMANOS:

MI MAS ALTO CARIÑO Y POR QUE LOGREN  
EL EXITO PERSONAL.

CON RESPETO VAYA ESTA ESPECIAL DEDICATORIA  
PARA LA LIC. ROSA IRENE SANCHEZ VILCHIS,  
POR SU VALIOSA ORIENTACION Y A QUIEN FATEO  
MI GRATITUD EN LA CONTRIBUCION DE ESTA TESIS.

A LA UNIVERSIDAD DE QUIEN LOGRO  
EL CAMINO PARA LLEGAR A LA META  
INICIAL.

A MIS MAESTROS POR SU EXITO PROFESIONAL

NO QUIERO TERMINAR ESTAS FRASES SIN  
ANTES AGRADECER A QUIENES DE ALGUNA  
MANERA CONTRIBUIRAN EN MI EXITO  
PROFESIONAL.

MIS SINODALES.

A SARA:

CON TODO MI CARIÑO POR SU CORAJE TENAZ  
DE VIVIR LA VIDA.

SE HACE EXTENSIVA PARA LA FAMILIA  
MONTES ALCANTARA.

MI MAS PROFUNDO AGRADECIMIENTO A  
LA SRA. MDYFA CONTAN QUIN, POR  
SU VALIOSA AYUDA EN LA REDACCION  
DEL PRESENTE TRABAJO.

A MI SOBRINA PATRICIA  
SU CARIÑO Y AMISTAD.

I N D I C E .

Página.

1.- INTRODUCCION .....	1
2.- CAPITULO I.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.	
A).- EN EL DERECHO ROMANO.....	4
B).- EN NUESTRA LEGISLACION.....	18
3.- CAPITULO II.- IMPORTANCIA DEL ARRENDAMIENTO.....	
A).- CONCEPTO.....	32
B).- CARACTERISTICAS.....	37
C).- ELEMENTOS DEL CONTRATO.....	46
C.1.- ESCENCIALES.....	47
C.2.- VALIDEZ.....	52
4.- CAPITULO III.- OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CONSECUENCIAS.....	
A).- DEL ARRENDADOR.....	57
B).- DEL ARRENDATARIO.....	66
5.- CAPITULO IV.- DISPOSICIONES PREVISTAS ANTERIORES A LA REFORMA DE 1993.	
A).- LEGISLACION DEL CODIGO DE 1928.....	79
B).- DIVERSIDAD DE JUICIOS.....	82
C).- ORIGEN DE LAS REFORMAS.....	89
6.- CAPITULO V.- LA INAPLICABILIDAD DEL ARTICULO 959 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, EN LA PRACTICA JUDICIAL.	
A).- CONTENIDO DE LAS REFORMAS DE 1993 DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....	104
B.- FACULTADES DISCRECIONALES QUE SE LE CONCEDEN AL JUZGADOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.....	130
C.- DEFICIENCIA EN EL TERMINO DE 35 DIAS PARA TERMINAR EL PROCEDIMIENTO.....	134

C.1.- CONSECUENCIAS POR LA FUNCION ADMINISTRATIVA DE LOS JUZGADOS.....	137
C.2.- AUDIENCIA UNICA EN EL PROCEDIMIENTO.....	139

7.- CONCLUSIONES.....	146
-----------------------	-----

8.- BIBLIOGRAFIA.....	149
-----------------------	-----

## INTRODUCCION .

Dentro de los atributos de toda persona en el mundo jurídico, encontramos la figura llamada "domus", que significa casa o domicilio, es decir el lugar donde está asentada la familia.

Por vocación casi sedentaria el hombre desde el origen y nacimiento, siempre ha tendido a estabilizarse en algún lugar, desde el cual el ser humano proyecta y construye su propia vida, así como la de sus familiares.

Pero desafortunadamente no todos tienen esa "domus", o casa o domicilio, lo que trae como consecuencia una inestabilidad geográfica de miles de familias, que se ven obligadas a rentar temporalmente la posesión de una casa-habitación, y siempre pensando en el temor de los aumentos de rentas, con una notable arbitrariedad por parte de los dueños de éstas casas, o lo que es peor, con la angustia de que se les requiera la devolución del inmueble, lo que ocasionaría trastornos de toda índole a estas familias.

En toda gran ciudad y, en el caso de la Ciudad de México no es la excepción, existe un gran problema habitacional agudo, sobre todo para las clases más bajas de la población. En contrario a lo que debía pensarse de las medidas adoptadas por el gobierno para solucionar éste problema, durante más de medio siglo en lugar de solucionarse se a agravado esta situación.

la vivienda se ha convertido en una de las demandas más reiteradas y más importantes en la sociedad mexicana. La respuesta a esa necesidad exige de esquemas que responda a nuestra realidad socioeconómica y que permita sostener y ampliar los esfuerzos de construcción de viviendas, para que la mayoría de la población existente en esta ciudad pueda obtener a bajo costo una vivienda digna y decorosa.

Desde 1948, hasta 1985, cuando se reformó el Código Civil para el Distrito Federal, en Materia del Fuero Común y para toda la República, en materia del Fuero Federal, se había caracterizado a la legislación inmobiliaria, como paternalista para con los inquilinos.

Este afán de proteger a la clase desprotegida económicamente se vió reflejada en una mayor escasez de viviendas para el arrendamiento. Esta situación comenzó como lo he mencionado, con un decreto de congelación de rentas en diciembre de 1948, que aunque contemplaba algunos antecedentes previos decidió, en aquel entonces que no se pudieran alterar las cláusulas de los contratos de arrendamiento que no excedieran de sus rentas de 3000 pesos de la época.

El inquilino ante tal situación y dado el incremento del costo no sólo de la vida, sino de la propia renta, necesita y requiere una vivienda digna y decorosa que le permita habitar. Y el propietario requiere que se le pague una renta que sea justa que le permita construir mejores espacios para alquilar los inmuebles que tanta falta necesita nuestra gran ciudad.

El problema existente no sólo lo concentra la Ciudad de México, sino, toda el área metropolitana. el problema además, deriva que las reformas planteadas y aprobadas por el Congreso de la Unión de 1993, consisten en que los cambios que se promovieron con esta ley, son profundamente antiinquilinos, ya que no existe un sólo artículo que beneficie y favorezca los intereses de los arrendatarios.

La iniciativa de Reformas dice en su primer párrafo, lo siguiente: "Una de las demandas más sentidas de la población es la de contar con una vivienda digna y decorosa. Es además, un derecho que la Constitución otorga. Por eso, la atención del gobierno a esta demanda es una prioridad política social.."

Establece además: "En la ciudad capital, enfrentamos una considerable demanda de vivienda, la cual se constituye, en su mayor parte, por la demanda adicional que representan los jóvenes que se emancipan y la población migrante en busca de mejores condiciones y oportunidades de empleo.."

Iniciativa de Reformas en Materia de Arrendamiento Inmobiliario, de fecha 7 de Julio de 1993, propuestas por por poder Ejecutivo, por conducto del Secretario de Gobernación. El C. José Patrocinio González Garrido.

En éste contexto de profundo deterioro del poder adquisitivo y de los ingresos reales del Jefe de familia o pater familias, como se le conocía en el derecho romano, resulta más insuficiente para solventar las necesidades de consumo de su familia, y más aún el ahorro familiar para poder procurarse un patrimonio para la morada de su familia; teniendo que requerir del alquiler de una casa-habitación.

La Iniciativa de Reformas enviadas por el Poder Ejecutivo, al Código Civil, Código de Procedimientos Civiles y Ley Federal de Protección al Consumidor, a contrario sensu, señalan: " Muchas de las disposiciones actuales en materia de arrendamiento inmobiliario han tenido efectos contrarios a los esperados, al brindar excesivas facilidades al inquilino irresponsable en detrimento de aquel que, dada su buena fe, no requiere ni demanda disposiciones legales extrarodinarias. De igual manera, el marco legal que actualmente se aplica, por su lenta resolución, propicia en consecuencia un mercado deprimido de difícil acceso, en perjuicio de quienes requieren satisfacer sus necesidades de vivienda por la vía del arrendamiento".

La crisis económica, que dentro de la crisis internacional afecta a México, dada sus características de país en vías de desarrollo, ha incidido entre otros, en el problema de la vivienda, frente a un deficit de vivienda que no se logra abatir, ante éste contexto, un grupo pequeño de propietarios y de el grupo en el poder motivo que el Congreso de la Unión, aprobará un proyecto de reformas, adicionando el Código Civil, Código de Procedimientos Civiles y ley Federal de Protección al Consumidor.

CAPITULO 1.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

1.- DERECHO ROMANO.

En las civilizaciones primitivas, el arrendamiento de cosas era poco usual, por habitar cada familia su domus y explotar su heredium o las tierras del clan. Los Vicinni ponian a su disposición reciproca algunas cosas mobiliarias - esclavos, animales de tiro o de labor, los instrumentos agricolas pero si se trataba de servicios, generalmente, estos resultaban gratuitos, realizados en la forma como en la actualidad se le llama al Contrato de Comodato (préstamo-uso); no obstante, el arrendamiento de animales se encontraba regulado en las Leyes de la Doce Tablas (XII), por lo demas, en su origen el arrendamiento no se distinguia claramente de la Compraventa, ya que, como, lo señala el Autor Mazeaud, en esa época se equiparaba a una venta durante cierto tiempo. (1).

El arrendamiento no se desarrolló en Roma, sino con las conquistas, con el gran comercio, con la afluencia de extranjeros y con las emancipaciones de esclavos; la población inestable y pobre no podia adquirir su casa; se alojaba en el ultimo piso de las casas familiares, para luego encontrar asilo en las INSULAE (Casas de renta creadas por los romanos ricos, antes de que se legislara sobre esta materia). Ante tal situación, los capitales encontraban así una inversión segura, mientras que las personas menos afortunadas hallaban alojamiento seguro. Al mismo tiempo, el pequeño propietario rural tendia a desaparecer ante los grandes terratenientes que, procediendo como el estado con las tierras públicas, daban sus tierras en arrendamiento a los Romanos ricos. (2)

Buscar los antecedentes de la locación en el derecho romano, implica desandar el camino recorrido por la historia. Los juristas clásicos no desarrollaron una teoría sistemática de lo que en la actualidad se denomina "Contrato". Por regla general, se conformaron con discutir los tipos singulares de contrato y cuando excepcionalmente, se atrevieron a esbozar una teoría general, no hicieron otra cosa que llevar a cabo un pobre intento. (3)

1.- Henri Leon Mazeaud, Lecciones de Derecho Civil, 3a Parte, Vol IV. Los principales Contratos, Ed Ejea, Pag 7, Buenos Aires.

2.- Idem

3.- Fritz Shults, Derecho Romano Clásico, Ed Bosch, Pag 445, España

Asimismo, sigue señalando el autor antes mencionado, que no se podía entrar en el examen de todos los textos con que empezaba a contar la legislación Romana, en virtud de que el término Contractus aparece en todos los textos de que se tiene conocimiento. Sin embargo, son indispensables unas pocas observaciones sobre algunos en particular, que se encuentran concidos en los pasajes de las Institutas de Gayo, y que han contribuido a producir confusión y dudas. (4)

Indudablemente, lo que menciona el autor de referencia es cierto, pues lo que en la actualidad se puede consultar son a las Institutas de Justiniano y a las de Gayo, por lo que es esta una clasificación que abarca a todas las obligaciones posibles y que pueden consultarse. Por lo que independientemente de la materia en cuestión y de la que trato (el arrendamiento), el contractus es todo acto jurídico del que derivan obligaciones.

Buscar el origen del Instituto ( como lo denomina la Enciclopedia Jurídica Omeba) (5), implica desandar el camino recorrido por la historia y llegar a un principio que no es tal, por lo indefinido y oscuro, el que, no obstante, se ha tratado de reconstruir con datos imprecisos; por ello y las más de las veces hipotéticos. La locación surge cuando la propiedad privada llega a formar parte de las instituciones jurídicas que componen la vida en un pueblo.

Añade, además, la Enciclopedia Jurídica Omeba, que como variante del contrato de compraventa, va asumiendo la importancia que le da el ser elemento fundamental y objeto en la contratación cotidiana. Por la venta se transfiere la propiedad del bien, el derecho de la propiedad sobre el mismo. Por locación, como lo llamaron los romanos, sólo dos elementos configurativos de ese derecho: Uso y goce. (6)

- 4.- Fritz Schults, Ob Cit, Pag 517.
- 5.- Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XVIII, LEGA-MAND. Ed Bibliográfica Omeba. Buenos Aires Argentina. 1991. Pag. 777.
- 6.- Enciclopedia jurídica Omeba, Ob Cit, Pag 778.

La locación (arrendamiento), término que se aplica para designar el acto jurídico por el cual una persona cede temporalmente a otra el uso o el goce de una cosa, mueble o inmueble, o bien su actividad personal, según las aptitudes físicas o intelectuales que caracterizan a la misma.

El arrendamiento en el Derecho Romano, comprendía hipótesis muy distintas a las actuales, ha sufrido una evolución restrictiva. En efecto, con lo que analizaré en líneas posteriores, el arrendamiento en el Derecho Romano se clasificaba de la siguiente manera: Locatio Conductio Rei, semejante al actual; arrendamiento de servicios, locatio Conductio operarum; el contrato de obras, locatio conductio operis; de este derecho paso al derecho italiano, francés, alemán y español.

El maestro Rafael Rojina Villegas, señala que la tradición romanística ofrece al derecho moderno una noción tan amplia del arrendamiento, que en ella se comprenden múltiples y diversas figuras contractuales. (7)

Tal y como señala el maestro Rojina Villegas, el objeto del contrato del arrendamiento puede ser una cosa (corporal o incorporal, mueble o inmueble), los servicios de una persona (manuales, mecánicos o intelectuales) o la actividad de una persona encaminada a producir un cierto trabajo que se suele distinguir (como distinguían los romanos), en arrendamiento de cosas, en que el arrendador concede a otro el uso de una cosa o el goce de un derecho, y el conductor (arrendatario, inquilino, colono), promete en compensación una determinada suma de dinero (Fercio, merced, pensión, flete); un arrendamiento de obras, (locatio Conductio operis), en la que el artífice, el operario, el trabajador (arrendador) emplea durante un determinado tiempo una cierta energía de trabajo en favor de otro (conductor), a cambio de una cierta remuneración (salario, paga, honorario). De esto es de lo que, a continuación detallare de manera muy escueta, en virtud de que, como lo señala el autor Fritz Schults, el derecho romano es muy diverso y complejo.

7.- Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Contratos, Vol I, Quinta Edición Corregida y aumentada, Ed Porrúa S.A. México, 1985. Pag. 547.

La locatio conductio romana no tiene equivalente exacto en el derecho moderno. Es una figura que dentro del derecho actual comprende varios contratos, como son:

A).- El arrendamiento de cosas en primer lugar (Locatio conductio rerum), es decir, aquel contrato por virtud del 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.

B).- En segundo lugar el contrato de aparcería, por el cual el locator se obligaba a proporcionar a otra persona, el colonus partiaris (arrendatario), el goce temporal de una cosa (terreno), prometiéndose, en cambio, cierto porcentaje de los frutos que se obtuvieran en ese terreno.

C).- En tercer lugar, el derecho romano consideraba el contrato de trabajo (Locatio conductio operum), siendo el contrato mediante el cual, el locator se obligaba a proporcionar al patrón (conductor), sus servicios personales durante algún tiempo, a cambio de cierta remuneración periódica en dinero.

D).- En cuarto lugar se consideraba al contrato de obra (Locatio conductio operis), es decir, era aquel contrato por el cual el conductor se obligaba a realizar cierta obra para el locator, mediante el pago de un cierto precio.

Estas definiciones, que detallo en líneas anteriores, las ahondaré con más precisión en líneas posteriores, sólo que la mayoría de los autores se refieren a la locatio conductio casi en estos términos. Entre ellos el distinguido maestro Floris Margadant, quien señala que "El denominador común de estos contratos era el de proporcionar temporalmente remuneración, objeto o energía humana". (8)

Por su parte, Raúl Lemus García señala al respecto: "La locatio conductio o alquiler, era un contrato consensual en virtud del cual, una persona se obligaba a proporcionar a otra el goce de una cosa, la ejecución de una determinada obra o prestación de sus servicios, mediante el pago de una remuneración llamada "Merces", lo que en la actualidad se conoce como precio o pago" (9)

8.- Floris Margadant, Guillermo, Derecho Romano, Ed. Esfinge S.A. México, Pág. 410.

9.- Lemus García Raúl, Derecho Romano, Ed. Limusa, Mex, Pág. 264.

Establece además Lemus Garcia, la siguiente clasificación:

- a).- Locatio conductio rei o alquiler de cosas.
- b).- Locatio conductio operis faciendio alquiler de obras.
- c).- Locatio conductio operum o alquiler de servicios.

En nuestro derecho moderno la figura del arrendamiento, llámese inmobiliario, de trabajo, de servicios, etc., la locatio conductio, figura romana del derecho romano, como señala el autor Sabino Ventura Silva quien dice: "Esta figura no encuadra en nuestro derecho actual, en efecto se distinguen diversas especies de contratos, como la locatio conductio rerum o arrendamiento de un terreno agrícola, el contrato de trabajo, la locatio conductio operum y el contrato de obra, locatio conductio operi, en la actualidad estos contratos se rigen por normas particulares propias. (10)

La locatio conductio era una institución que se encontraba regulada y que por su observancia llegó, como todo el Derecho Romano, a expandirse y a tener gran aceptación en todos aquellos lugares donde el imperio se asentó.

La mayoría de los tratadistas no se ponen de acuerdo en señalar si el arrendamiento era, en Roma, un derecho personal o un derecho real. Entendiéndola los romanos a el derecho personal, como las acciones personales que pueden nacer de la violación de los derechos y que pueden ser acciones del Ius Civiles y Ius Honorarium.

Ahora bien, de estas acciones que facultaban a los romanos a demandar a los inquilinos se desprendían en materia de arrendamiento, las siguientes:

a).- ACTIO CONDUCTI, ésta era una acción o solicitud para quien ejecutaba un trabajo.

b).- ACTIO LOCATI esta acción consistía en la petición para aquellas persona que solicitaba una obra.

10.- Ventura Silva, Sabino, Derecho Romano, Editorial Porrúa, S.A, de C.V. 11a Edición. 1992, Pág. 357.

Respecto a lo señalado los autores Kipp y Wolf indican que: "el arrendatario obtenía un derecho real, que no podía ser invalidado por la enajenación de la cosa estableciendo, además estos autores, que esta era una de las características del derecho romano de la recepción de la agrupación de los contratos que se dirigían a la cesión de uso de la cosa y de la mano de obra, es decir, como lo denominaban los romanos, la prestación de trabajo o de un resultado a obtener por medio del trabajo." (11)

Mencionan, además, los autores de referencia lo siguiente: "Esto es a cambio de una remuneración, bajo el único concepto general de la locatio conductio, la distinción que hacen los autores entre los dos arrendamientos era también conocida en el derecho romano que los englobaba bajo el concepto de locatio conductio. Añaden, además, que según el derecho romano el contrato de arrendamiento de uso era un contrato consensual de eficacia puramente obligatoria, que sólo concedía al arrendatario la detentio (posesión), de modo que el adquirente de la finca podía desahuciarlo y los autores señalan: la compra rompe el arrendamiento" (12)

Bajo la expresión locatio conductio, los tratadistas y juristas clásicos agruparon a tres tipos de contratos, que los definen de la siguiente manera:

#### A.- LOCATIO CONDUCTIO REI.

El arrendamiento de cosas crea un vínculo personal, en virtud del cual puede exigir el arrendatario- conductor el uso y disfrute de aquéllas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la merced, es decir la renta (Precio, merces).

El arrendamiento no nace de un derecho real, sino de un derecho de crédito ejercitable frente a la persona concreta del arrendador-locator, es decir el arrendatario es simple detentador y, consiguientemente, no goza de la protección interdictal acordada en beneficio del posicionario, criterio que sustenta el autor español Juan Iglesias. (13)

11.- Theodor Kipp y Martin Wolff, Tratado de Derecho Civil, por. Segundo Tomo, Derecho de Obligaciones II Parte, Editorial Bosch, Casa Editorial España, Pág. 237.

12.- Ob. Cit. Idem. Pág. 237.

13.- Iglesias, Juan, Derecho Romano, Ed. Ariel, Pág. 405.

El arrendamiento puede recaer sobre todo tipo de cosas, con tal de que no sean consumibles, no excluyéndose la posibilidad de arrendar el ejercicio de iura in re aliena, tales como el usufructo, la habitación y la superficie. Al arrendatario de casas o edificios en la antigua Roma, se le denominaba inquilinus; y al de terrenos agrícolas o urbanos se le denominaba colonus.

De igual manera señala que "merces" (precio), debe de consistir en una suma cierta y de dinero, esto es, determinada al concluir el contrato. Sólo en el derecho de Justiniano puede encomendarse la determinación arbitrium de un tercero, pero si éste no puede o no quiere verificarla, se considera ineficaz al contrato. (14)

"La locatio conductio rei podía recaer sobre todo tipo de cosas y clases, con tal de que no fueran consumibles y que se hallasen en el comercio; el precio "merces" debía ser en dinero, salvo el caso de la colonia partiaria (era el arrendamiento de un fundo fructífero en donde la merces podía consistir en una parte de los frutos que se cosecharan en cada temporada de recolección de frutas); y ser también el precio cierto y verdadero" ese criterio es el sustentado por el autor Sabino Ventura Silva, quien la describe de una manera semejante al de los demás autores a los que he venido haciendo alusión. (15)

Es un contrato consensual, en virtud del cual una de las partes se obligaba a usar o hacer disfrutar a la otra una cosa durante cierto tiempo convenido o hacer para él alguna cosa mediante el pago o retribución de una cantidad de dinero.

El que se obligaba a entregar la cosa se llamaba locator (arrendador) y el obligado a pagar una retribución por el alquiler recibía el nombre de conductor (arrendatario).

De este contrato surgieron dos acciones las que mencioné en párrafos anteriores y que analizo a continuación:

a) Una acción que se encontraba regulada al conductor se le denominaba actio conducti y,

14.- Iglesias, Juan, Derecho Romano, Ed. Ariel, España, Pág. 405.

15.- Ventura Silva, Sabino, Ob. Cit. Pág. 357.

b) La otra acción, dada al locator, se le denominaba actio locatio, es decir esta persona se obligaba a entregar la cosa para la cual debía de servirse el conductor.

Estas acciones eran comunes en el derecho romano, de las que ya hice alusión en líneas anteriores y que constituían práctica usual en Roma.

"Como la venta, el alquiler es un contrato que se perfecciona por el solo consentimiento de las partes, tan pronto se ha determinado la cantidad que se deba pagar a la otra parte. Por lo que al alquiler se refiere, desde luego a cosas, misma que recibe el nombre de locatio Conductio Rei" (16)

Por su parte Juan Iglesias considera: "Que no existía arrendamiento sino contrato innominado, cuando la merced no consiste en dinero. Exceptuándose, sin embargo, la colonia partiaria, misma que resultaba cuando la merced consistía en una cuota de los frutos del fundo" (17)

No obstante, la mayoría de los tratadistas europeos, entre ellos los autores Kipp y Wolf, señalan al respecto que: "El trato directo de cada una de estas especies de contratos ofrece diferencias esenciales. El Código Civil alemán ha consumado su separación, pues trata los de servicios y los de obra y, por separado, el de habitación (lo que sucede en nuestra legislación), más también y de acuerdo con todas las legislaciones modernas, la locatio conductio rei se subdivide en:

a) Arrendamiento de uso "MIETE". éste se refiere únicamente a las cosas y otorga sólo el uso, no el goce de los frutos.

b) El arrendamiento de uso y disfrute (denominado PACH). éste se refiere a las cosas o a los derechos (por ejemplo derechos de caza y pesca, de minas, de gabelas de paso por los puentes), y otorga, además, el uso y el goce de los frutos. El arrendamiento de uso y disfrute se regula en general por las normas del arrendamiento de uso con algunas divergencias, y esta evolución del del derecho alemán fue tomada del derecho romano con estas distinciones del arrendamiento de cosas." (18)

16.- Morales, José Ignacio, Derecho Romano, Ed. Trillas, Pág. 240

17.- Iglesias Juan, Ob Cit, Pág. 406.

18.- Kipp y Wolf, Ob Cit, Pág. 238.

El estudio de los contratos modernos de arrendamiento no se enfoca aisladamente, es decir, no pueden dejar de estudiar la teoría general de la locación, por el derecho no es descubrimiento ni deducción, sino es cultura, en la que los hechos jurídicos se entrelazan unos con otros.

Analizando de manera muy breve la locatio conductio rei o rerum, procedo a analizar los siguientes contratos, que se desprendían de la locatio, entre ellos la de operarum y el de operis.

LOCATIO CONDUCTIO OPERARUM.- Este contrato regulaba, principalmente las relaciones entre trabajadores y patrones, lo que en derecho romano se consideraba como de servicios y consistía en que una persona se obligaba a procurar a otra el goce de una cosa o la ejecución de una determinada obra o la prestación de sus servicios mediante el pago de un precio "MERCES".

Las partes que intervenían en este contrato eran, básicamente, las mismas, ya que se desprendían de la locación, es decir sólo eran dos partes, el locator y el conductor. Según las ideas romanas, es locator, de un lado, el arrendador de una cosa y por el otro el conductor, es decir, la persona que presta sus servicios.

La locatio conductio operarum también era un contrato consensual, en que el locator prometía servicios de cierta especie (por ejemplo de trabajo doméstico), a cambio de una compensación que debía ser pagada por la otra parte, denominada conductor.

El derecho clásico romano, según el autor Fritz Schults, produjo una especie de pobreza ya que: "Si se compara con el derecho moderno, en el derecho antiguo romano, la persona que prestaba sus servicios, lo hacía con el fin de procurarse un sostén para la manutención de la persona misma, así como de sus familiares" (19)

19.- Fritz Shults, Ob Cit. Pág. 514.

## LOCATIO CONDUCTIO OPERIS.

El siguiente contrato, que analizo a continuación fue un contrato consensual, es decir se pactaba por la voluntad y el consentimiento de dos personas en donde, por una parte, el conductor prometia producir un cierto efecto o resultado con su trabajo, por ejemplo construir una casa o confeccionar un traje a cambio de una compensación, que debia ser pagada por la otra parte y que recibia el nombre de locator.

Por su parte, Pedro Bonfante establece: " Este contrato difiere del de servicios, en virtud de que el objeto es una obra determinada y por considerarse como arrendador, no a quien ejecuta sino a aquél por cuya cuenta se ejecuta. En cambio el empresario es el arrendatario". (20)

Añade que: "En cuanto a las obligaciones son reciprocas, las mismas reglas valen para ambos. Pero se tiene que advertir que el arrendador de servicios debe prestarlos personalmente". (21)

## EL ARRENDAMIENTO DE CASAS HABITACION

Por lo que respecta al arrendamiento de las casas habitación en la Roma antigua, de un piso o de una casa, etc., conviene aclarar que estos contratos eran celebrados generalmente por la gente económicamente débil, pues las personas de posición económica elevada vivían; por lo común, en casas propias.

La insuficiencia de viviendas en Roma, al final de la República y durante los dos primeros siglos del principado, fue sencillamente pavorosa; el espacio edificable destinado a viviendas se hallaba cada día más mermado, debido a la abundancia de edificios públicos, de palacios y de jardines de los grandes terratenientes.

Fritz Schults señala al respecto, "Que ante la insuficiencia de viviendas y por los grandes espacios públicos, no se podían construir edificios y casas nuevas para la gente humilde carente de vivienda, ni siquiera lejos del centro de la ciudad por la falta de los medios de comunicación" (22)

20.- Bonfante, Pedro, Instituciones de Derecho Romano, 8a Ed. Trad de Luis Bacchi y Andres Larrosa, Ed. Reus Italia, Pág. 498.

21.- Fritz Shults, Ob Cit, Pág. 520.

22.- Idem, Pág. 521.

Aquellas personas que se veían forzadas a vivir en los locales arrendados, a quienes el derecho romano se consideraba como INQUILINI O INCOLINI se hallaban a merced de los grandes capitalistas, los cuales imponían a su gusto los términos correspondientes respecto a los contratos de arrendamiento. Algunas veces, una manzana de casas "INSULAE" era arrendada a una persona, la cual subarrendaba las habitaciones del edificio, actuando así como un procurador del dueño.

Por lo que respecta al arrendamiento de predios rústicos acusaba también rasgos semejantes. Conforme a la concepción económica romana era más provechoso para los grandes terratenientes arrendar una pequeña cosa de las parcelas de su propio dominio. Los arrendatarios "Coloni" eran por regla general, gente que disponían de escasos recursos, a la que el propietario disponía y proveía de muebles y enseres sometiéndolo a su personal vigilancia o a la de su procurador.

Algunas veces, un inmueble era arrendado a una persona que se situaba en la posición propia de un procurador para subarrendar las parcelas y vigilar a los subarrendatarios. No existió una clase extensa de coloni económicamente independiente y en situación próspera.

El autor, al que he venido haciendo alusión, Fritz Shults, señala que : "El derecho clásico del arrendamiento respondía a las condiciones sociales y económicas de la época". (23)

23.- Fritz Shults. Ob Cit, Pág. 521.

## OBLIGACIONES DEL LOCATOR.

Analizado que fue de manera breve el estudio del arrendamiento de cosas en Roma, se tratarán a continuación las obligaciones de los sujetos que intervenían en la locación como lo es el elemento subjetivo, que se le denominaba "LOCADOR"

De las obligaciones más comunes de este elemento eran las siguientes:

1.- El locator estaba obligado a entregar al arrendatario "Conductor", la cosa y ponerla a su disposición para que pudiera usarla y disfrutarla según lo convenido en el contrato.

2.- Sabino Ventura dice al respecto lo siguiente: "Procurar el uso y disfrute de las cosas "UTI FRUI PRAESTARE LICERE", el locator debe, en efecto, facilitar el libre goce y sin vicios de la cosa según su actual y propio destino. La imposibilidad del uso o del goce o disfrute, siempre que sea su culpa del locator, acarrea para éste la obligación de indemnizar todos los daños y perjuicios, o sea, el pleno id quod interest. En otro caso queda liberado, pero no percibe la merced "Periculum Locatoris" (24)

3.- Hacer reparaciones necesarias mientras dure el arrendamiento.

4.- No podía modificar o alterar el uso convenido.

5.- Soportar las cargas que pesen sobre la cosa.

6.- Reembolsar al conductor los gastos necesarios y útiles que haya efectuado a la cosa materia del arrendamiento.

7.- Soportaba de igual manera las pérdidas y cargas de la cosa, es decir, cuando pereciera por casos fortuitos o de fuerza mayor, la merma patrimonial es para el arrendador.

8.- El locator, para exigir el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que tenía con su contraparte, éste tenía como ejercicio la ACTIO CONDUCTI.

Una vez analizadas las obligaciones del locator, analizo las obligaciones del conductor.

24.- Ventura Silva. Sabino, Derecho Romano, Ed. Porrúa, S.A, 11a Ed. 1992, Mex. Pág. 265.

## OBLIGACIONES DEL CONDUCTOR.

1.- Pagar la merced convenida. Podia liberarse del pago en caso fortuito tales como inundaciones, terremotos, incendios, sequias, es decir, todos aquellos actos que impidieran el uso y disfrute de la cosa.

Para el caso de arrendamiento de fincas rústicas se establecia, por medio de escritos imperiales, acto por medio del cual el locator debía rebajar equitativamente la renta en los años de malas cosechas, para ser reintegrados los faltantes cuando hubiera otras abundantes. (25)

2.- Restituir la cosa al terminar la relación contractual.

3.- Tenia una disposición frente a su contraparte, la denominada acción ACTIO LOCATI.

Como hemos analizado las obligaciones del locator y conductor en la Roma antigua, en la actualidad estas disposiciones son ejercitables, así como las obligaciones.

### MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO.

El arrendamiento podia terminar por las siguientes causas:

1.- Por vencimiento del contrato.

2.- Cuando no leera satisfecho el alquiler por años.

3.- Cuando la cosa objeto era materia del abuso o deterioro.

4.- Cuando demostrara el arrendador la necesidad de habitar la cosa.

5.- El arrendatario tenia la facultad de renunciar al contrato por defectos de la cosa que impidiera su uso, o por demorar el arrendador de la cosa por el fundado temor de un peligro.

6.- Por muerte de cualquiera de las partes.

En la legislación romana quedaba comprendida dentro de los contratos la posibilidad del subarriendo como lo he analizado en párrafos anteriores al respecto, el maestro Floris Margadant señala: "El subarriendo estaba permitido salvo pacto en contrario. El riesgo por casos fortuitos pasaba principalmente

25.- Ventura Silva, Sabino, Ob Cit, Pág. 265.

sobre el locator. No sólo para el conductor, ya que terminaba la obligación de pagar la renta el mismo día en que el objeto se perdía sino que, además, en caso de una mala cosecha, el locator estaba obligado a una remisión" (26)

Por lo cual el subarriendo estaba permitido por la locación romana, con el consentimiento expreso del arrendador. Es así como, de manera muy breve se analizó el contrato de arrendamiento en Roma, es decir, la locación consistente en el goce de un bien determinado mediante el pago de un cierto precio.

26.- Floris Margadant, Guillermo, Derecho Romano, Ed. Porrúa, S.A. Mex. Pág.414.

## B.- ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO EN NUESTRA LEGISLACION

Al igual que en diversos países, en México se contemplan diversas normas en materia de arrendamiento, tratando así de regular la materia que me ocupa y, a pesar de que el presente trabajo no tiene por objeto el hacer un estudio pormenorizado de estas regulaciones debido a su complejidad, analizaré los puntos más importantes en los siguientes subtemas.

### EPOCA DE LOS AZTECAS.

La diferencia de clases, existentes entre el pueblo de los reinos coaligados, se reflejaba fielmente en la distribución de la propiedad de los inmuebles existentes en la antigua Tenochtitlan. Donde el monarca era el dueño absoluto de todos los territorios sujetos a sus armas o a la conquista, independientemente del origen de su propiedad, así como, la forma de posesión, ya que dimanaba de las órdenes del rey.

Cuando un pueblo enemigo era derrotado, el monarca vencedor se apropiaba de las tierras que mejor le parecían, es decir, de aquellas de las que se consideraba que se le sacarían mayores frutos. De este tipo de tierras, unas las separaba para sí; la otra parte la distribuía bajo ciertas condiciones o entre los guerreros que se hubiesen distinguido en la conquista, y el resto lo daba a los nobles de la casa real o los destinaba a los gastos del culto, a los de guerra o a otras erogaciones públicas.

Los antiguos mexicanos no tuvieron de la propiedad, ni de la posesión, el amplio conocimiento que tuvieron los romanos. El triple tributo que éstos le atribuían a la propiedad, es decir, el derecho de uso, goce y disfrute. Esto correspondía solamente al monarca.

Al Rey Azteca le era lícito según se ha dicho. Disponía de sus propiedades sin limitación alguna; podía transmitir las en todo o en partes por donación o enajenarlas, o darlas en arrendamiento, o en usufructo, a quien mejor le pareciera.

Las personas a quienes el Rey daba las tierras en arrendamiento, en usufructo o cualquiera otra forma de posesión eran los nobles o guerreros. Y no todas las tierras que eran dadas por el Rey provenían de las conquistas, sino que gran parte de estas tierras provenían de la época en que fueron fundados los reinos.

Estas tierras eran labradas en beneficio de los señores por medio de los macehuales o peones del campo o por gente que rentaba las tierras y que no tenían derecho alguno sobre las tierras que trabajaban. En cambio, las tierras de conquista de que el monarca hacía merced se encontraban, como es de suponer, ocupadas por los vencidos; pero las donaciones efectuadas por el Rey no implicaban, en este caso, un despojo absoluto para los primitivos propietarios, ya que éstos continuaban con la posesión y el goce de esas tierras conquistadas, con la excepción de las condiciones que les imponían los vencedores ya que, en este caso, se les arrendaba su propiedad.

Es decir, de propietarios de las tierras pasaban a ser arrendatarios o inquilinos, este término ya se conocía en nuestro antiguo derecho azteca. Esta situación les permitía a los conquistadores de otros reinos transmitir lícitamente a sus descendientes, y no podían ser arrojados de las tierras que poseían. De los frutos de estas tierras, una parte era para los arrendatarios y la otra para el noble o guerrero propietario.

A los arrendatarios en su mayoría compuestos por aparceros, es decir, la población que pasaba a formar parte de inquilinos se les encomendaban las tierras agrícolas. A estas personas se les denominaba como "Mayeques", y constituyeron un muy numeroso grupo en la época de la preconquista y posterior a la conquista.

Otro grupo de tierras lo constituía el "Calpulli", que significaba "Barrio de Gente conocida o linaje antiguo". Estas también eran dadas en propiedad o en arrendamiento. Asimismo, existía el grupo de tierras que se encontraba regulado en el derecho de los aztecas y que pertenecían al ejército.

Tales tierras dice Lucio Mendieta, lo siguiente: "Otro grupo de tierras lo constituía las que pertenecían al ejército y a los

dioses, éstas eran grandes extensiones de tierra y estaban destinadas al sostenimiento del ejército en campaña y otros a sufragar los gastos del culto. Estas tierras se daban en arrendamiento a los que así lo solicitaban o bien eran labradas colectivamente para los habitantes del pueblo que correspondían". (27)

Los historiadores observaron muy poco sobre las costumbres de los antiguos mexicanos en la época de la conquista en sus relaciones del derecho privado. Por esta razón se ignoran muchos detalles respecto a la forma de sus contratos y a la naturaleza de ellas y, por ende, los preceptos legales que normaban su interpretación y cumplimiento.

"Los contratos de aparcería y arrendamiento o alquiler se celebraban cuando en algún barrio había tierras disponibles. Pues éstas podían ser alquiladas o dadas en aparcería a otro barrio. Todos los contratos eran verbales y la publicidad que se daba a los contratos era por medio de testigos, les otorgaba preferencias sobre los contratos celebrados privadamente, además el primer compromiso tenía mayor fuerza que los posteriores. El primero en tiempo era el primero en derecho." (28)

27.- Mendieta y Núñez, Lucio, El derecho Precolonial, Editorial Porrúa, S. A, México, 1992, 6a, Edición. Pág. 125

28.- Idem, Ob Cit, Pág. 128.

## EPOCA DE LA CONQUISTA.

Los primeros antecedentes que se tienen dentro de las disposiciones del arrendamiento inmobiliario son las del viejo Fuero Español.

Estas primeras manifestaciones, no sólo las constituyeron para el arrendamiento de cosas, sino, lo fueron también para la compraventa. El viejo Fuero Español, concedía al dueño preferencia para el pago de la renta en los bienes, frutos pendientes o cosechados, que aún estuvieran en la finca, sobre los otros acreedores del arrendatario.

De igual forma, existieron otras disposiciones que regulaban el arrendamiento en la época de la conquista, es decir, en la Nueva España. Tal disposición era lo que se conoció como Fuero Real Español, que concedía el derecho al arrendatario, por largo plazo, de una casa en que hubiere que pagar la renta por años y que le garantizaba que no fuera desahuciado por falta de pago de los arrendamientos, sino cuando hubiera dejado de cubrirlos durante dos años. Esta legislación era muy parecida a lo que sucedía con el Juicio Especial de Desahucio, mismo que en la actualidad, hasta el año de 1993, se encontraba vigente y hoy derogado.

También reconoce este cuerpo de leyes la tácita reconducción y la preferencia del dueño para el pago de su renta sobre todo, la conducción que tenga el arrendatario en la casa arrendada.

Pero el primer antecedente de que se tiene conocimiento por haber permanecido más tiempo en vigencia en la época de la conquista, lo fueron las LEYES DE LAS PARTIDAS.

Al respecto Toribio Esquivel Obregón, comenta lo siguiente: "La ley de partidas, que fue anterior a los primeros códigos civiles, dentro de sus disposiciones establecía al arrendamiento como: El convenio por el cual se entrega el goce y disfrute de alguna propiedad raíz o de algún impuesto o renta real a cambio, también, de un precio". (29)

29.- Esquivel Obregón, Toribio, Apuntes para la historia del Derecho en México, Editorial Porrúa, S.A. Tomo I, 1984, Pág. 118.

De esta definición se desprende, que al igual que las disposiciones contenidas en las leyes de las partidas, uno de los efectos que concedía, no al arrendatario ni al arrendador, era que, una parte de los frutos (pago) le correspondían a la Corona Española.

Esta ley, al igual que las demás, consideraba el arrendamiento de servicios, lo que en la Roma antigua se le denominaba como Locatio Conductio Operarum y que he analizado en el capítulo respectivo. Sin embargo, y vista la regulación que prevaleció hasta que se promulgó el primer Código Civil en nuestro país, es decir el Código de 1870.

En general las leyes de partidas disponían una acción para el arrendador, consistente en desalojar al inquilino cuando éste hubiere dejado de pagar la renta en los plazos concertados o aquellos que señalara la costumbre. (30)

El arrendatario no podía, sin autorización del dueño, subarrendar el inmueble, pero sí podía vender alguna parte de los pastos y frutos si no se hubiere estipulado otra cosa.

El arrendador estaba además, obligado, como señala Esquivel Obregón, : "A garantizar el libre goce y posesión del inmueble del arrendatario y pagarle los daños que le sobrevinieran por hecho propio o por causa de otra tercera persona que hubiere tenido algún derecho sobre aquélla, a no ser que el arrendatario hubiere sabido de la existencia de tales derechos y con ese riesgo hubiere celebrado dicho contrato de arrendamiento". (31)

La ley de partidas distinguía entre alquiler loquero y arrendamiento; se entendía por alquiler: "el contrato por el cual una de las partes se obligaba a dejar que la otra usara algún objeto mueble, o a prestarle determinados servicios mediante el pago de cierto precio".

Y por arrendamiento, consideraba la Ley de partidas, lo siguiente: "El convenio por el cual se entregaba el goce y el disfrute de alguna propiedad raíz o de algún impuesto o renta real a cambio, también, de un precio convenido" (32)

30.- Esquivel Obregón, Toribio, Ob Cit, Pág. 118.

31.- Idem, Ob Cit, Pág. 118.

32.- Ley de Partidas, Ley 1, Tomo 1, Título 5, Partida 5.

Podían ser materia del contrato de arrendamiento o alquiler todas las cosas y actos en el comercio, parecido al contrato de compra-venta y los derechos y obligaciones pasaban a los herederos al morir cualquiera de los contratantes. Salvo si el derecho del arrendador estuviera limitado en tiempo o fuese solo vitalicio, como en el usufructo, pues entonces, el derecho del arrendatario terminaba al expirar el plazo o la muerte del arrendador.

Esquivel Obregón, añade: "Si el arrendamiento hubiere sido hecho por cierto tiempo y llegado el plazo el arrendatario hubiere conservado la posesión de la finca durante tres días posteriores, se entendía prorrogado el contrato por un año más; era lo que se conocía, en esa época, como tácita reconducción, (aun vigente en nuestros días), la que tenía lugar aun cuando el arrendamiento por estipulación de las partes se hubiere hecho por escrito, por más que en este caso se había estipulado lo contrario, ya que existía divergencia de opiniones, pero si el objeto no había sido el de arrendamiento y en su contra uno de compra-venta, no había la posibilidad de que se alegara la reconducción". (33)

Dentro de las obligaciones contenidas en el contrato, era que el arrendatario tenía que pagar la renta acordada en el lugar, tiempo y forma, pero si existía caso fortuito, no estaba obligado a pagarla, de igual forma estaba regulado en cuanto a los predios rústicos siguiendo los mismos lineamientos que el derecho romano.

Según las leyes de partidas, el contrato de arrendamiento terminaba por las siguientes causas:

- a) Cuando el dueño sufría caso fortuito en sus bienes;
- b) Cuando después de arrendada una casa amenazaba con la ruina;
- c) Cuando el inquilino usaba y tenía la casa en malas condiciones o admitiendo en ella a gente de mal vivir (Malvivientes, rateros.);
- d) Cuando el arrendamiento era por cuatro o cinco años con obligación de pagar la renta y transcurrían dos y no lo hacía;
- e) Cuando se pactaba que el arrendatario efectuaría obras y no las ejecutase, daba lugar a la terminación del contrato.

## CODIGO CIVIL DE 1870

Este Código fue el primero en promulgarse después de la independencia de México, llamado también Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California.

Destacándose principalmente, que el Código definía al arrendamiento de cosas, sin incluir ningún otro tipo de contrato o figura afín jurídica como en la antigüedad se había legislado. Motivo por el cual, en el año de 1884, se promulgó el siguiente Código Civil, mismo que analizare más adelante.

Este Código establecía además, que el arrendamiento podía hacerse o celebrarse por todo el tiempo que convinieran los contratantes, es decir, no existía impedimento legal alguno para que se celebrara por un cierto tiempo, ya que podía, incluso, ser vitalicio.

Asimismo, la renta del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal de que fuera cierta y determinada, tal situación la regulaba dicho código en su artículo 3078 y siguientes.

Daba un cambio sustancial dicho código con relación a que, el mismo establecía que el contrato de arrendamiento se efectuara por escrito cuando la renta pasare de trescientos pesos y si fuera rústico el bien y pasare de mil pesos la renta. (Art. 3080)

Esta legislación reglamentaba las obligaciones del arrendador y arrendatario, con las características de que fue el primero en regular el contrato escrito. Estableciendo además, que si al terminar el arrendamiento hubiera algún saldo a favor del arrendatario, el arrendador debería devolverlo inmediatamente; a no ser que tuviera algún derecho que ejercitar contra aquél. En este caso, depositaría judicialmente el saldo referido.

De las obligaciones del arrendador estipuladas en el citado código, en su artículo 3082, estatua: "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 determinada.

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

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

IV.- a garantizar el uso o el goce pacifico de la cosa por todo el tiempo que dure el arrendamiento;

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

El maestro Rojina Villegas, dice: "En nuestra tradición jurídica, desde el Código de 1870, esta obligación de hacer gozar la cosa al arrendatario se clasifica dentro de las obligaciones de dar. Y nuestros Códigos han enumerado las siguientes:

- a) La transmisión del dominio de la cosa;
- b) La enajenación temporal del uso o goce de la cosa;
- c) La restitución de la cosa ajena;
- d) El pago de la cosa debida. (34)

El Código Civil de 1870 establecía, además, al subarrendamiento figura jurídica, mediante la cual el arrendatario podía subarrendar el inmueble o la cosa. Sólo con el consentimiento expreso del dueño, debido a que el artículo 3119 señalaba: "El arrendatario no puede subarrendar la cosa en todo ni en parte, sin el consentimiento del arrendador; si lo hiciere responderá de los daños y perjuicios solidariamente con el subarrendatario. Si el subarrendamiento lo hiciere en virtud de autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso y goce de la cosa " (35)

34.- Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo Sexto, Vol I Contratos, Editorial Porrúa, S.A, 5a Edición, Pág. 548.

35.- Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, Editorial Imprenta dirigida por Don José Batiza, México 1870, Páginas 475 a 486.

El arrendamiento terminaba por las siguientes causas:

- a) Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato;
- b) Por convenio expreso;
- c) Por nulidad;
- d) Por rescisión.

Leopoldo Aguilar Carbajal dice respecto al Código de 1870: "El primer código de 1870, con relación al arrendamiento se limitó al primer caso (es decir arrendamiento de cosas), ya que se dijo que el trabajo humano no podía asimilarse a una cosa, porque debido a la dignidad humana no podía reglamentarse como un arrendamiento: que predominado en el contrato de trabajo intuitu persona, debería reglamentarse por escrito y en diversa reglamentación". (36)

#### CODIGO CIVIL DE 1884.

Fue el segundo código en regular la materia después de la independencia de nuestro país, denominado al igual que el anterior como Código Civil del Distrito Federal y territorio de la Baja California de 1884.

La legislación en estudio tuvo cambios e innovaciones a su época, entre ellas a la temporalidad, es decir, prescribía en su artículo 2936, lo siguiente: "Se llama arrendamiento al contrato por el que una persona cede a otra el uso o goce temporal de una cosa, mediante un cierto precio, se llama arrendador al que da la cosa en arrendamiento y arrendatario al que la recibe".

De la anterior transcripción del citado artículo se desprende que el contrato de arrendamiento en esta legislación, era un contrato de arrendamiento por virtud del cual se producía la enajenación temporal de una cosa o del uso y goce, al mismo tiempo, de una cosa. Este problema de la temporalidad en los contratos de arrendamiento, era una innovación que el autor Francisco Lozano Noriega, en su obra relativa a los contratos, dice lo siguiente: "El artículo 2396, no ha fijado los límites que señala el Código de 1928, ya que en éste se fija un nuevo límite, donde se fija un plazo máximo para la celebración de los contratos" (37)

36.- Aguilar Carbajal, Leopoldo, Contratos Civiles, Editorial Haqgam, México, 1964, Pág. 151.

37.- Lozano Noriega, Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos, 5a. Ed. Editorial Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A. C., México, 1990, Pág. 193 y 194

Como hemos visto en las definiciones transcritas en párrafos anteriores, el Código Civil definía al arrendamiento en dos situaciones: En arrendamiento cuando recaía sobre inmuebles y alquiler cuando recaía sobre muebles. También a la prestación a la que se obligaba el arrendatario le daba dos denominaciones: Renta, si se trataba de un contrato de arrendamiento y alquiler si se trataba de un contrato de alquiler.

Otra de las nuevas disposiciones que entraron en vigor con este código fue la copropiedad, debido a que el artículo 2940 establecía: "No puede dar en arrendamiento el propietario de cosa indivisa, sin consentimiento de los otros copropietarios o de quien los represente".

Además prohibía que los miembros de los establecimientos públicos pudieran tomar en arrendamiento, por sí o por interpusita persona, los bienes que a estos pertenezcan (art. 2343), señalando además que la renta podía consistir en una suma de dinero con tal de que fuera cierta y determinada.

Las obligaciones del arrendador, previstas en este código, se regulaban por el artículo 2950: "El arrendador esta obligado aunque no haya pacto:

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

II. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado en que la recibió.

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

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 del arrendatario por vicios ocultos de la cosa.

La duración del contrato quedaba estipulada con la entrega del contrato, pero al término del arrendamiento debería de devolver la cosa, a no ser que no lo hiciera por causas de fuerza mayor o caso fortuito.

Eran obligaciones del arrendatario las contenidas en el artículo 2960 del citado código: (38)

- I. A pagar la renta en el tiempo y forma convenidos.
- II. A responder de los daños y perjuicios que efectuara.
- III. A usar la cosa solamente para el uso convenido.

El arrendamiento terminaba por vencerse el plazo, por rescisión y por mutuo consentimiento. Asimismo, este código facultaba al arrendatario a dar en subarrendamiento la cosa o inmueble, salvo convenio expreso del arrendador.

Se estatuyó además un capítulo especial numerado con el capítulo IV, mismo que contenía las disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado. Haciéndose notar, en este capítulo, la tácita reconducción y el origen y nacimiento del aviso para dar por terminado los contratos de arrendamiento con un tiempo mayor de dos meses. Lo que en la actualidad a tal disposición se le conoce como Jurisdicción Voluntaria.

38.- Código Civil para el Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884, Editorial Tipográfica y Litográfica la Europea, S. A., México, 1884, Pág. 464 a 475.

## CAPITULO II.- IMPORTANCIA DEL ARRENDAMIENTO.

El problema latente en nuestra sociedad, actualmente lo es el de contar con una vivienda digna y decorosa. Es además, un derecho que la Constitución otorga a nuestros ciudadanos.

La crisis económica que dentro de la crisis internacional afecta a Mexico, dadas sus características de país en vías de desarrollo, ha incidido, entre otros, en el problema de la vivienda.

Aunado a esto vemos que, frente a un déficit que no se logra abatir, los altos costos de construcción y la inflación en general han repercutido en el precio del arrendamiento, de manera tal que, éste incide en forma desorbitada sobre el presupuesto familiar.

La presencia de este fenómeno económico, con amplias repercusiones en los grupos sociales que integran la clase trabajadora y media de nuestra población, y que son aquellos a quienes el don de la fortuna, la suerte, etc., ha afectado en gran manera el que la gente no pueda procurarse un techo, es decir, que en nuestros días, una de las demandas más sentidas de la población es la de contar con una vivienda digna y decorosa.

Además de que se trata de un derecho que se consagra en nuestra Constitución. El maestro Rojina Villegas dice al respecto de la importancia del arrendamiento que: "El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reclamación minuciosa en el código y por su constante aplicación en la práctica." (39)

Importancia debido a que la mayoría de la población en esta ciudad, no cuenta con vivienda propia y tenga que recurrir al arrendamiento de inmuebles.

39.- Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Contratos, Vol I, Editorial, Porrúa, S.A. México, 1989, Pág. 547.

La importancia del arrendamiento consiste además en transferir el uso o goce de los bienes. Propiamente debe hablarse de una transmisión de uso o goce, porque, en nuestro derecho se trata de una obligación de dar, a diferencia del derecho francés que tiene como obligación la de hacer.

El arrendamiento de cosas o de inmuebles reviste gran importancia y así, Aguilar Carbajal señala: "Reviste gran importancia, debido a que comprende además de esto a muebles y derechos cuyo ejercicio es cedible (de transmisión, no de propiedad), ya que impera la regla de pactar y con frecuencia tiene eficacia (40)

Asimismo, considero que la costumbre, una de las fuentes formales del derecho, que tiene gran fuerza en nuestro país, en especial en aquellos lugares (No refiriendome a la Ciudad de México, sino en su área conurbada, así como en todo el país), donde no se celebra el contrato de arrendamiento por escrito sino que, por práctica usual, el arrendamiento en la mayoría de estos casos es verbal y las partes los respetan.

Debido que en la costumbre una de las normas coactivas es la del plazo ; la obligación del arrendatario dimana de la naturaleza misma del acto, esto es, entregar al arrendador en el tiempo y forma convenidos el bien (mueble o inmueble), de que trate el acto.

Aguilar Carbajal añade respecto a lo que menciono que: "económicamente el arrendamiento tiene la función de permitir a persona distinta del dueño, el aprovechamiento de una riqueza creada. (41)

Al respecto el autor argentino Guillermo A. Borda utilizando el término locación que usaban los romanos, dice que la importancia del arrendamiento estriba en:

40.- Aguilar Carbajal, Leopoldo, Ob Cit, Pág. 152.

41.- Idem, Ob Cit, Pág. 152.

"La locación es uno de los temas más vivos del derecho civil contemporáneo. Las sociedades modernas tienen una sensibilidad muy aguda en todo cuanto se refiere a la vivienda y el trabajo, la locación urbana se vincula en el primer problema, los arrendamientos rurales y en segundo término a los arrendamientos urbanos de casa habitación." (42)

Añadiendo además, el autor de referencia: "La "rebelión de las masas" ha puesto en primer lugar estos problemas esenciales, ligados a las necesidades más inmediatas o vitales del hombre. Las personas cuyos bienes de fortuna no les han permitido el acceso a la propiedad de su vivienda forman la parte más numerosa y necesitada de la población urbana; no es de extrañar por tanto, la notoria tendencia legislativa a proteger al locatario en desmedro del dueño, tendencia que se acentuó vigorosamente con motivo de la escasez de vivienda originada en procesos económicos complejos; principalmente el encarecimiento de la construcción y el éxodo de la población campesina a las ciudades." (43)

Es así que una de las demandas más sentidas de la población es la de contar con una vivienda digna y decorosa. Es además, un derecho que la Constitución otorga, (como lo he mencionado en párrafos anteriores), por lo que es necesario ampliar fuerzas, no sólo para aumentar el acceso a una vivienda digna, sino también para generar más vivienda en arrendamiento para un mayor número de mexicanos; en particular en las mayores ciudades y en nuestra gran Ciudad de México.

Esta ciudad se enfrenta a uno de los mayores problemas de vivienda, la cual constituye, en su mayor parte, la demanda adicional que representan los jóvenes que se emancipan y la población emigrante en busca de mejores oportunidades de empleo. Cabe señalar, que en los últimos 20 años, el ritmo de crecimiento de la población en el Distrito Federal ha evolucionado de manera desigual con el de la vivienda en arrendamiento.

42.- A. Borda, Guillermo, Tratado de Derecho Civil, Contratos, Vol I, 6a Edición actualizada, Editorial Ferrot, Buenos Aires Argentina, Pág. 492.

43.- Idem, Ob Cit, Pág. 493.

A.- CONCEPTO.

En nuestros dos primeros códigos el de 1870 y el de 1884, definían al arrendamiento como un contrato por virtud del cual una persona concede a otra el uso o goce temporal de una cosa por tiempo determinado y mediante un precio cierto.

El Código Civil de 1870, en su artículo 2936 decía: "Se llama arrendamiento el contrato por el que una persona cede 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."

El Código de 1884 es una copia fiel del Código anterior de 1870, por lo que considero que no tiene relevancia transcribirlo.

Nuestra legislación civil actual, en su artículo 2398, define al arrendamiento como: "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." Sin que exista una definición concreta de dicho contrato como en las legislaciones anteriores.

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.

El maestro Rojina Villegas define al arrendamiento de la siguiente manera: "Es un contrato por virtud del cual, una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto." (44)

El autor de referencia señala que, dentro de la definición que da, existen elementos que se enumeran enseguida:

44.- Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Contratos, Vol I, Ed. Porrúa, S.A. México, 1989, Pág. 549.

- 1.- La concesión del uso o goce temporal de un bien;
- 2.- El pago de un precio cierto como contraprestación correspondiente a la concesión;
- 3.- La restitución de la cosa, supuesto que sólo se transfiere temporalmente ese uso o goce. (45)

Como hemos visto, nuestra legislación sólo comprende el arrendamiento del uso o goce de cosas, sin embargo, en muchos otros países, siguiendo la llamada legislación tradicional, comprende en el contrato de arrendamiento como objeto del mismo; el arrendamiento de cosas, servicios y obra. Es decir, nuestra legislación contempla este tipo de arrendamiento pero, en leyes, distintas a la legislación civil.

Ruggiero lo define como: "Un contrato por virtud del cual una de las partes se obliga a conceder a la otra el goce de una cosa por un tiempo determinado y mediante un precio cierto que este se obliga a pagarle". (46)

Asimismo, Ruggiero, al igual que el maestro Rojina Villegas, dice que el contrato de arrendamiento tiene tres elementos que son:

- I.- Goce de una cosa determinada;
- II.- El precio del arrendamiento;
- III.- El consentimiento de las cosas capaces.

Como hemos visto, difieren Rojina Villegas y Ruggiero en que el primero, dentro de sus elementos, señala la restitución de la cosa al vencimiento del plazo, es decir, la devolución de la cosa que se transfiere temporalmente y, el segundo, señala que, además del goce de la cosa y el precio, se requiere el consentimiento de las cosas capaces.

45.- Rojina Villegas, Rafael, Ob Cit, Pág. 549.

46.- De Ruggiero, Roberto, Instituciones de Derecho Civil, Traducción de la Cuarta Edición italiana, anotada y concordada con la legislación española por Ramón Serrano y José Santa Cruz Tejeiro, Tomo II, Volumen Primero, Derecho de obligaciones, derecho de familia, derecho hereditario, Editorial Reus, S.A., Madrid España, 1977, Pág. 358.

"Hay locación de cosas cuando una persona (locador), se obliga a entregar el uso o goce de una cosa durante un cierto tiempo a otra (locatario) que, su vez, se obliga a pagar un cierto precio", definición que nos proporciona el autor argentino Guillermo A Borda. (47)

La legislación colombiana citada por Valencia Zea dice que, en su artículo 1773 el Código Civil señala: "Es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa; o a ejecutar una obra o prestar sus servicios y la otra, a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado."

Definiendo además, Valencia Zea, al arrendamiento como: " Es aquel contrato por virtud del cual las dos partes contratantes se obligan recíprocamente la una, a conceder el uso o goce de una cosa y la otra, a pagar por este uso o goce un precio determinado, equivaliendo a decir que por arrendamiento se entiende el servicio que se presta a otro. Por intermedio de las cosas. Este servicio puede consistir simplemente en el uso de una cosa." (48).

La práctica usual del arrendamiento emplea la palabra "arrendamiento" para indicar sólo los servicios que se procuran a otro por intermedio de las cosas. En cambio, los otros servicios se han independizado completamente como sucede en los que emanan de la fuerza humana, que integran, en nuestro derecho, la Ley Federal del Trabajo, que ha reglamentado lo referente a la prestación de servicios de personas y los derechos y obligaciones obrero patronales, tema del que no abordo en el presente trabajo, por ser materia distinta de la finalidad del tema.

47.- A Borda, Guillermo, Tratado de Derecho Civil, Contratos I, 6a Edición actualizada, Editorial Ferrot, S.A. Buenos Aires, Argentina, Pág. 492.

48.- Valencia Zea, Arturo, Derecho civil, Tomo IV De los Contratos, 3a Edición Editorial Themis, S.A. Bogotá, Colombia, 1970, Pág. 319.

Por su parte, Aguilar Carbajal define al arrendamiento de la siguiente manera: "Doctrinalmente se ha definido al contrato de arrendamiento como aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce de una cosa en forma temporal o sólo el uso, mediante pago de una renta, que es el precio y que debe ser cierto." (49).

Añade además, Aguilar Carbajal, que la certeza en el precio es elemento esencial del contrato, es decir, debe expresarse en una cifra exacta, ya que si no fuere así es otro contrato o un innominado. Económicamente el arrendamiento tiene la función de permitir a persona distinta del dueño, el aprovechamiento de una riqueza ya creada.

La mayoría de los autores mexicanos, entre ellos Juan Antonio González, definen al arrendamiento como: "Aquél en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra, denominada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un cierto precio." (50).

La doctrina alemana, por conducto de los autores Kipp y Wolf definen al arrendamiento como: "Por medio del contrato de arrendamiento de uso, el arrendador se obliga a conceder el uso de la cosa o de un local durante el tiempo del arriendo y el arrendatario, a una contraprestación de cualquier clase." (51).

Los autores de referencia dicen que el contrato de arrendamiento difiere en la legislación alemana con el contrato de compraventa, por las siguientes razones: "

I.- Por la limitación en el tiempo de la concesión del uso, distingue el arrendamiento de uso de la compraventa, que mira a la transmisión definitiva de la cosa.

49.- Aguilar Carbajal, Ob Cit, Pág. 152.

50.- González, Juan Antonio, Elementos de Derecho civil, Editorial Trillas, México, Pág. 175.

51.- Enneccerus /Theodor Kipp y Martin Wolf, Tratado de Derecho Civil, 2o Tomo, Derecho de obligaciones, Bosch Casa editorial, Barcelona, España, Pág. 248.

II.- Por la limitación al uso, distingue a este arrendamiento del de uso y disfrute, que proporciona también el goce de los frutos.

III.- La concesión del uso puede ser de muy diverso alcance, pueden irle unidas prestaciones secundarias, precisamente en el arrendamiento de uso es frecuente la combinación con elementos de otros tipos de contrato.

IV.- Y el objeto del contrato de arrendamiento de uso pueden ser sólo cosas, no derechos; la concesión de derechos productores de frutos es un arrendamiento de uso y disfrute.

Valencia Zea dice que : " El Código Civil Colombiano da el mismo toque que dieron los romanos, quienes lo entendieron como toda locatio Conductio, ya sea de una cosa Locatio conductio Rei, ya de servicios, Locatio conductio operarum, ya de una obra, locatio conductio operis. Mas estas tres clases de servicios presentan, tanto jurídica, como prácticamente diferencias fundamentales. ya que los romanos mismos separaban algunas de estas figuras jurídicas, por ser imposible englobarlas sintéticamente dentro de unos mismos cuadros . La orientación científica más moderna exige que todas estas relaciones se distingan netamente rompiendo aquella unidad conceptual que sólo era concebible en un estado menor progresivo de las relaciones económicos-sociales." (52)

Planiol lo define de la siguiente manera: "El arrendamiento o locación es un contrato, por el cual, una persona se compromete a proporcionar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo." (53)

Por lo que, definiendo al contrato de arrendamiento, digo: "Es aquel contrato por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra, denominada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio en dinero con tal de que sea cierto y determinado."

52.- Valencia Zea, Arturo, Derecho Civil, T IV. Ed. Themis. Bogotá, Colombia, Pág. 319.

53.- Planiol, Marcel, Tratado Elemental de Derecho Civil, Teoría General de los Contratos, Trad. José M. Cajica. Ed. Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1981. Pág. 291.

## B.- CARACTERISTICAS.

En el análisis del tema en cuestión cito tanto a autores mexicano como a extranjeros, para después expresar mi punto de vista sobre las características del contrato de arrendamiento.

Rojina Villegas indica: "El contrato de arrendamiento se clasifica como principal por cuanto que tiene existencia independiente. Es bilateral, porque engendra derechos y obligaciones recíprocos, es decir, por concesión del uso o goce de una cosa y el pago de un precio. Es oneroso, porque impone provechos y gravámenes para ambas partes, respectivamente... Y añade. Se trata además, generalmente, de un contrato formal, que requiere para su validez constar por escrito. Excepcionalmente puede ser consensual, cuando el valor de la renta anual sea inferior a \$ 100.00; también excepcionalmente y en fincas rústicas se exige la escritura pública como formalidad, cuando el monto de las rentas anuales pase de \$5,000.00.". Al respecto me permito aclarar que lo establecido por dicho maestro se encuentra derogado en nuestro Código Civil por las reformas de Agosto de 1973, de las que hablaré en capítulos posteriores." (54)

Además el maestro Rojina Villegas, en cuanto a las características añade lo siguiente: "Por su naturaleza, el arrendamiento es un contrato conmutativo. Insistiendo una vez más en que el carácter conmutativo no depende del dato económico de la ganancia o pérdida en la operación celebrada, sino de que los provechos y gravámenes sean ciertos y determinados al celebrarse el contrato. Es además de tracto sucesivo, por cuanto que necesita para su naturaleza misma, una duración determinada para que pueda tener vigencia. El arrendamiento no es concebible como instantáneo. Su naturaleza de tracto sucesivo tiene efectos jurídicos interesantes en la nulidad y en la rescisión, ya que no existen consecuencias restitutorias." (16)

De esta definición que nos otorga dicho maestro, la mayoría de los autores mexicanos se valen para proporcionar la suya.

54.- Rojina Villegas, Ob Cit. Pág. 551.

LOZANO NORIEGA, LO CLASIFICA al respecto como:  
"Clasificación del contrato de arrendamiento. Vamos a colocarlo  
dentro del cuadro general de clasificación de los contratos. (55)

Es principal. Existe y subsiste por si mismo porque tiene su propia finalidad jurídica y también económica porque no depende de otro contrato o de otra obligación preexistente para existir. Reúne su finalidad en si mismo; no necesita de otro contrato u obligación para existir.

Es bilateral. Es un contrato bilateral o sinalagmatico; la misma definición de los contratos se hace en función de las obligaciones reciprocas de las partes; existe un contrato que engendra, desde que se celebra, obligaciones reciprocas, obligaciones a cargo de cada uno de los contratantes.

Es oneroso. Porque existe reciprocidad en los provechos y en los gravámenes, en las cargas que soportan los contratantes; el arrendador soporta una carga; desprenderse del uso o del goce de la cosa para transmitirla al arrendatario mediante una enajenación temporal. Pero recibe un provecho, un beneficio; el precio cierto que se obliga a pagar el arrendatario por el uso y goce temporal de una cosa.

Es conmutativo. Siendo el arrendamiento un contrato oneroso, debemos estudiar si es un contrato aleatorio o conmutativo, puesto que estos dos términos son los de la subdivisión de los contratos onerosos. El contrato es conmutativo, (y lo define de la siguiente manera), es aquel contrato oneroso que no es aleatorio.

Es por regla general formal. Solamente los arrendamientos que versan sobre cuya renta no exceda de cien pesos anuales, pueden celebrarse de una manera verbal. Todos los demás contratos de arrendamiento deben celebrarse por escrito. (Conviene aclarar que la mayoría de los autores que citaré exponen su punto de vista conforme a la legislación civil antes de que fuera reformada, por lo que no es de extrañar que citen términos derogados y para evitar que la idea se deforme la cito íntegra).

Es de ejecución sucesiva. El contrato de arrendamiento es de ejecución sucesiva o de tracto sucesivo; esto es, porque la obligación del arrendador es una obligación que se va ejecutando, cumpliendo momento a momento, por todo el tiempo de vigencia del contrato de arrendamiento; es el contrato clásico de tracto sucesivo. (y el autor de referencia se hace esta pregunta) Cuando

55.- Lozano Noriega, Francisco, Cuarto Curso de Derecho Civil Contratos. 5a Edición, Ed. Asociación del notariado mexicano, A. C. México, 1990. Págs. 194 y 195.

se puede decir que ha cumplido el arrendador con su obligación? hasta que termine el contrato; mientras esté vigente, el arrendador tiene la obligación de ejecutar la prestación a su cargo, que consiste en proporcionar el uso o el goce de la cosa al arrendatario, momento a momento, durante todo el tiempo".

El maestro Aguilar Carbajal nos da la siguiente clasificación:

"Clasificación del contrato:

Es un contrato principal, ya que puede subsistir solo; bilateral, porque da nacimiento a obligaciones recíprocas; es oneroso, porque impone provechos y gravámenes a las dos partes; es generalmente formal, excepcionalmente consensual; es conmutativo y de tracto sucesivo, típicamente". (56)

Kipp y Wolf al respecto dicen que el contrato de arrendamiento tiene las siguientes características:

"Es oneroso.- El arrendamiento de uso es un contrato oneroso, que por esta nota se diferencia del comodato. La merced del arrendamiento, según el derecho romano, tenía que consistir en dinero. Si la contraprestación consiste en prestaciones de servicios o de obras, el contrato tendrá, sin duda, entronque dentro del concepto del arrendamiento, pero será, a la vez un contrato de obras o de servicios.

Es obligatorio.- El arrendamiento de uso es obligatorio. Sin embargo, la cesión de la posesión opera un fortalecimiento de la posición jurídica del arrendatario." (57)

Los autores de referencia señalan, además que el contrato de arrendamiento tiene las siguientes características y diferencias importantes:

"Por medio del contrato de arrendamiento de uso, el arrendador se obliga a conceder el uso de la cosa o de un local durante el tiempo de arriendo, y el arrendatario a una contraprestación de cualquier clase.

56.- Aguilar Carbajal, Ob Cit, Pág. 152.

57.-Kipp Theodor y Martin Wolf, Tratado de Derecho Civil, 2o Tomo Derecho de obligaciones, Primera parte, Trad. Blas Perez G. Editorial Bosch, Casa Editorial, España, Pág. 249.

1.- La limitación en el tiempo de la concesión del uso distingue el arrendamiento de uso de la compraventa, que mira a la transmisión definitiva de la cosa.

2.- La limitación al uso distingue a este arrendamiento del de uso y disfrute, que proporciona también el goce de los frutos.

3.- La concesión del uso puede ser de muy diverso alcance. Pueden irle unidas prestaciones secundarias; precisamente, en el arrendamiento de uso es frecuente la combinación con elementos de otros tipos de contrato." (58)

Por su parte, Marcel Planiol nos da las siguientes características:

"Tres puntos caracterizan el arrendamiento: (59)

a) DURACION TEMPORAL.- Cuando la locación se hace a perpetuidad, trátase de enajenación y no de un arrendamiento. Las locaciones perpetuas admitidas en el derecho romano y practicadas en Francia hasta la Revolución, tendían ineludiblemente a transformar al arrendatario en propietario de la cosa; operaban lo que se ha llamado descomposición de la propiedad en dominio útil y dominio directo. El derecho moderno sólo admite los arrendamientos temporales. Los arrendamientos perpetuos serían nulos.

b) CARACTER ONEROSO.- El goce procurado a tercero no es gratuito. En esto se distingue el arrendamiento del préstamo simple o comodato. El arrendamiento es la compra del uso.

c) MODO DE FIJAR EL PRECIO.- El tiempo del arrendamiento es proporcional al tiempo. Mientras más prolongada es su duración, más aumenta el precio total; se calcula por unidad del tiempo: por hora, día, mes o año.

58.- Kipp y Wolf, Ob Cit, Pág. 249.

59.- Planiol, Marcel y Georges Ripert. Tratado elemental de derecho civil. Teoría General de los contratos-contratos especiales. Primera edición. Traducción por el Lic. José Ma. Cajica Jr. Editorial. Cárdenas Editor y Distribuidor. México, 1981. Pág. 291.

Considero importante destacar la terminología en el país de Planiol (Francia), de la que considero importante destacar. Para que no solamente señale lo que opinan nuestros autores, sino como, en el caso de Planiol, conocer un poco más de fondo sobre el punto que me ocupa tratar.

"En el arrendamiento de inmuebles, el contrato en francés toma el nombre de BAIL. Quien da el bien en arrendamiento es el arrendador (bailleur); arrendatario, quien recibe el bien en arrendamiento.

En cuanto al precio del arrendamiento, su nombre varía en francés, según la naturaleza del inmueble arrendado. Si se trata de una casa, se llama loyer (alquiler); fermage, si es un predio rústico. De aquí los términos especiales que designan al arrendatario: el arrendatario de una casa es locatario; colono (fermier), el de un bien rústico." (60)

El maestro Juan Antonio González dice al respecto: "Lo clasificamos como contrato bilateral, oneroso, conmutativo, entre vivos, generalmente formal, consensual y de tracto sucesivo." (61)

Una vez el análisis de los diversos autores, considero que la clasificación de dicha figura jurídica es la siguiente:

**PRINCIPAL.**- Ya que existe por sí mismo, porque tiene su propia finalidad jurídica y también económica. Además de que no depende de otro contrato o de otra obligación anterior para que éste pueda vivir, es decir, existir.

**BILATERAL.**- porque engendra derechos y obligaciones recíprocos, es decir, que una parte se obliga a proporcionar el uso o goce de una cosa y la otra a pagar por tal acto, un precio cierto.

60.- Planiol, Marcel, Ob Cit. Pág. 292.

61.- González, Juan Antonio, Elementos de derecho civil, Editorial Trillas, México, Pág. 175.

**ONEROSO.**- Porque se imponen derechos y gravámenes para las partes contratantes: asimismo, que, al existir una reciprocidad, ya que el arrendador da el uso de su bien tratándose de mueble o de inmueble, y el arrendatario tiene la carga de pagar un precio por este hecho.

Al respecto, nuestro Código Civil, establece: "Artículo 2399. La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada".

**TRACTO SUCESIVO.**- Porque la obligación del arrendador es una obligación que se va ejecutando, cumpliendo momento a momento por todo el tiempo que dure el contrato de arrendamiento.

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

**CONMUTATIVO.**- El carácter se debe a que siendo el contrato de arrendamiento un contrato oneroso, por que el arrendador tiene conocimiento de la celebración del contrato, que su obligación consistía en una obligación proporcional al uso y al goce de una cosa; también el arrendatario sabe que debe pagar su precio, pero el precio puede ser determinado en cuanto a la calidad y forma de pago.

**FORMAL.**- Porque requiere constar por escrito.

Así, nuestro Código Civil establece: Artículo 2406. "El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

En nuestra Ciudad de México se considera que el contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, en su artículo 2448 Fracción F, que dice. "Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos, las siguientes estipulaciones:

I.- Nombres del arrendador y arrendatario.

II.- La ubicación del inmueble.

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

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía en su caso.

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

VII.- El término del contrato.

VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

CONSENSUAL.- Porque se concluye con el mero consentimiento de las partes, es decir con el acuerdo de voluntades entre las partes contratantes y sin necesidad de cumplimiento de ninguna formalidad, como tampoco de la entrega de la cosa.

Con excepción de lo que establece nuestra legislación civil, en el sentido de que los contratos de arrendamiento se deben de registrar en las oficinas de la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, por lo que, lo dicho en el párrafo anterior es cierto, ya que al tratarse de un acuerdo de voluntades entre las partes contratantes, quedaria a convenio expreso si se registra o no.

Pero tratándose de fincas destinadas a la habitación es una obligación del arrendador el registrar el contrato ante la Tesorería del Distrito Federal, ya que así lo establece el artículo 2448 G. que dice: "El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

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

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

Para concluir con este punto creo conveniente decir que en nuestra legislación existen diversas especies de contrato, entre ellas:

MERCANTIL.- El Código de Comercio considera mercantil el arrendamiento en la fracción I del artículo 75 que establece que cuando recae sobre bienes muebles, se hace con el propósito de la especulación mercantil. El arrendamiento de bienes inmuebles nunca aparece como mercantil en nuestro derecho; Francisco Lozano Noriega dice al respecto: "Que en otras legislaciones si es posible; incluso desde el punto de vista teórico, al determinar los actos de comercio se podría considerar el arrendamiento que recae sobre inmuebles como un acto de comercio, cuando se hace con el propósito de especulación mercantil". (62)

Pero en el Código de Comercio existen dos fracciones en el artículo 75 que señalan los arrendamientos sobre muebles, la fracción I señala que cuando recae sobre muebles y se hace con el propósito de especulación mercantil; la fracción segunda establece que las compras y ventas de bienes inmuebles cuando se hacen con dicho propósito de especulación mercantil, por lo que el arrendamiento sólo será mercantil cuando recaiga sobre muebles y nunca sobre inmuebles.

ADMINISTRATIVO.- El maestro Rojina Villegas, nos dice al respecto: "En atención a la naturaleza de los bienes cuando estos pertenecen a la federación, a los estados o a los municipios, es decir, cuando se trate de bienes propios del estado". (63)

El arrendamiento administrativo puede corresponder a bienes destinados a un servicio público, bienes de uso común y bienes de plena propiedad. Rojina Villegas dice: "Respecto de esta categoría, se permite al estado ejecutar actos de dominio o administración, y entre esos actos, el arrendamiento de esta

62.- Lozano Noriega, Francisco, Ob Cit, Pág. 196.

63.- Rojina Villegas Rafael. Ob Cit. Pág. 352.

clase de bienes, que pueden ser de la Federación, de los Estados o de los Municipios." (64)

El artículo 2411 del Código Civil establece: "Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos estarán sujetos a las disposiciones del derecho administrativo y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones de este título".

CIVIL.- Como contratos de arrendamiento civiles, serán todos aquellos que no sean ni mercantiles ni civiles.

Al respecto Sánchez Medal dice: "Serán contratos civiles, los que no sean ni contratos administrativos ni mercantiles, (Y añade además), hay arrendamiento civil sobre bienes inmuebles, puesto que tradicionalmente no se considera el arrendamiento mercantil sobre raíces; en tanto que el arrendamiento sobre muebles puede ser civil o mercantil, según los casos previstos en las fracciones I y II del artículo 75 del Código de Comercio." (65)

64.- Rojina Villegas. Ob Cit. Pág. 552.

65.- Sanchez Medal, Ramón. De los contratos civiles. Editorial Porrúa, S.A. México, 1974. Pág. 229.

## C.- ELEMENTOS DEL CONTRATO.

En lo referente a los elementos de los contratos, seguire la línea tradicional de las obligaciones, mismas que se encuentran reclamadas y reguladas por el Código Civil.

Los convenios que producen o transfieren derechos y obligaciones se llaman contratos (artículo 1793). Ahora bien para que pueda existir, todo contrato requiere de ciertos elementos o especies como lo llaman algunos autores.

Los elementos a los que hago alusión son los llamados esenciales o de validez. De los que solamente analizaré en teoría muy vagamente y abarcaré en lo referente a los elementos que contienen los contratos de arrendamiento.

Estos elementos esenciales son los que se encuentran regulados por nuestra legislación civil en su artículo 1794, al establecer:

"Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento.

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato".

En el artículo siguiente (1795) se establece: "El contrato puede ser invalidado:

I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas.

II.- Por vicios del consentimiento.

III.- Por que su objeto, motivo o fin sea ilícito;

IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley lo establece.

Al respecto los elementos de validez son los siguientes:

- a) La capacidad;
- b) La voluntad;
- c) Licitud en el objeto;
- d) La forma.

### C.- ELEMENTOS DEL CONTRATO.

En lo referente a los elementos de los contratos, seguiré la línea tradicional de las obligaciones, mismas que se encuentran reqlamentadas y reguladas por el Código Civil.

Los convenios que producen o transfieren derechos y obligaciones se llaman contratos (artículo 1793). Ahora bien para que pueda existir, todo contrato requiere de ciertos elementos o especies como lo llaman algunos autores.

Los elementos a los que hago alusión son los llamados esenciales o de validez. De los que solamente analizaré en teoría muy vagamente y abarcaré en lo referente a los elementos que contienen los contratos de arrendamiento.

Estos elementos esenciales son los que se encuentran regulados por nuestra legislación civil en su artículo 1794, al establecer:

"Para la existencia del contrato se requiere:

I.- Consentimiento.

II.- Objeto que pueda ser materia del contrato".

En el artículo siguiente (1795) se establece: "El contrato puede ser invalidado:

I.- Por incapacidad legal de las partes o de una de ellas.

II.- Por vicios del consentimiento.

III.- Por que su objeto, motivo o fin sea ilícito;

IV.- Porque el consentimiento no se haya manifestado en la forma que la ley lo establece.

Al respecto los elementos de validez son los siguientes:

- a) La capacidad;
- b) La voluntad;
- c) Licitud en el objeto;
- d) La forma.

El maestro Miguel Angel Quintanilla dice en relación al tema en comento: "En todos los contratos encontraremos, al examinarlos, elementos de formación que podemos afirmar son idénticos para todos ellos en cuanto que son necesarios para su vida y cuyas reglas también son iguales y tendientes hacia la uniformidad. Estos elementos constitutivos, intrínsecos o de formación del contrato, que tienden a la homogeneidad, se conocen en las legislaciones como elementos de esencia y de validez, o bien como elementos de formación de los contratos." (66)

A.-CONSENTIMIENTO.- Etimológicamente el consentimiento significa acuerdo o coincidencia de dos o más voluntades sobre un mismo punto y viene del latín "consensus". Así pues, el consentimiento supone la presencia de dos distintas declaraciones de voluntad, que emanan de dos diversos centros de intereses que son precisamente las partes en el contrato.

Borja Soriano dice al respecto: "Es el acuerdo de dos o más voluntades, es el elemento esencial del contrato, es el acuerdo de dos o más voluntades sobre la producción o transmisión de derechos y obligaciones siendo necesario que estas voluntades tengan una manifestación exterior" (67)

El consentimiento en el arrendamiento debe recaer sobre el goce de una cosa, que puede consistir en la apropiación de los frutos y en el mero uso de la cosa y en el precio. Roberto de Ruggiero dice en este sentido: "El arrendamiento debe recaer en el goce de una cosa, no cabe distinguir aquí como en la compra venta, el acuerdo preliminar dirigido a la futura estipulación del arrendamiento y el acuerdo constitutivo del contrato: la promesa bilateral vale como arrendamiento, ya que aquí no hay transmisión de dominio ni constitución de un derecho sobre la cosa cuya realización pueda aplazarse para ulterior momento mediante otro acto consensual." (68)

El arrendamiento genera en el arrendador un derecho personal o de crédito: no se haya con la cosa en una relación jurídica inmediata y directa como el titular de un derecho de cosas, sino en una relación mediata e indirecta, no pudiendo derivar el goce que le es otorgado más que de la voluntad del

66.- Quintanilla, Miguel Angel, Ob. cit. pág. 321.

67.- Borja Soriano, Manuel, Ob. cit. pág. 121.

68.- Ruggiero, Roberto, Ob. cit. pág. 358.

arrendador; el cual debe considerársele como objeto de la propia prestación, estando obligado en todo momento a mantener la cosa en estado que pueda servir al uso a que se le destina.

Por su parte la doctrina alemana, por conducto de los autores Kipp y Wolff, señala al respecto: "En la doctrina alemana se acusa una fuerte tendencia a construir la relación del conductor con la cosa como un derecho de carácter real, pero semejante construcción no es aplicable al derecho italiano. No es síntoma de la realización, el consentimiento y la eficacia reconocida al arrendatario frente al propietario de la cosa arrendada." (69)

A veces el consentimiento se forma sencillamente exponiendo, por una parte, las condiciones del contrato a la otra y aceptándolas; ésta desde luego cesa llanamente, en otras ocasiones, cuando se celebran contratos de arrendamiento complicados, generalmente se redactan primero los proyectos de contrato que las partes estudian, discuten y modifican. Hasta que se llega a un común acuerdo y entonces se redacta en forma definitiva, para su celebración con las firmas respectivas; no en todos los casos sucede esto, pero de llegar a realizarse la firma del contrato, se efectuará con las personas que tengan capacidad plena para este acto.

B.-OBJETO. Se ha dicho que el objeto directo del contrato estriba en la creación o en la transmisión de los derechos y obligaciones. Por lo que el objeto del contrato es, precisamente, la operación que se celebre y en realidad en su número es ilimitada.

El objeto en los contratos es la creación o transmisión de obligaciones y derechos, el maestro Borja Soriano señala al respecto: "Teóricamente el estudio del objeto comprende más bien a la materia de las obligaciones en general; pero como la mayor parte de las cuestiones relativas se refiere a las obligaciones contractuales los autores, por esta consideración práctica, tratan del objeto a propósito de los contratos". (70)

69.- Kipp y Wolff, Ob. cit. pág.

70.- Borja Soriano, Manuel, Ob. cit. pag. 139.

El artículo 2400 del Código Civil establece: "Son susceptibles de arrendamiento todos los bienes que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales".

"El contrato de arrendamiento como contrato bilateral produce obligaciones a cargo de uno de los contratantes, y cada obligación tiene su objeto; de tal suerte que cuando hablamos de objeto del contrato de arrendamiento tenemos que referirnos a dos objetos, al de la obligación del arrendador y al de la obligación del arrendatario."(71)

El maestro Rojina Villegas establece en cuanto al objeto: "Son aquellos que no son consumibles por su primer uso, los prohibidos por la ley y los derechos estrictamente personales, en relación a los derechos deben excluirse: "toos aquellos que son estrictamente personales, pues no son susceptibles de darse en arrendamiento. Los derechos reales y de crédito que no son estrictamente personal si son susceptibles de arrendamiento; tales como las ventajas económicas del derecho real de autor o de usufructo o las de los derechos de crédito que no se concedan en consideración a la persona"(72)

En cuanto al objeto puede decirse que todos los bienes corporales o incorporeales, muebles o inmuebles pueden ser objeto del contrato; siempre que puedan producir una ventaja económica al arrendatario; y como excepción, no pueden ser objeto de arrendamiento los consumibles por el primer uso, los derechos estrictamente personales y aquellos cuyo arrendamiento esté prohibido por la ley.

Pueden serlo las cosas o los derechos si pueden producir una ventaja económica al arrendatario, como lo he señalado en el párrafo anterior, en cambio no pueden serlo las cosas que estén fuera del comercio. En este caso el arrendamiento sería inexistente; en cambio los que violan prohibiciones son nulos, es decir, dotados de una nulidad absoluta.

71.- Lozano Noriega, Francisco. Ob. cit., pág. 196.  
72.- Rojina Villegas, Rafael, Ob. cit., pág. 556.

El Artículo 80. del Código Civil dice al respecto: "Los actos ejecutados contra el tenor de las leyes prohibitivas o de interés público serán nulos, excepto en los casos en que la ley ordene lo contrario.

Por su parte la ilicitud en el objeto, en el fin o en la condición del acto produce su nulidad, ya sea absoluta ya relativa, según lo disponga la ley (art. 2225).

Al hablar de prohibiciones en el objeto del arrendamiento es pertinente hacer mención de lo que establece el artículo 2403 del citado código de referencia: "No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin el consentimiento de los otros copropietarios."

Asimismo, los artículos siguientes 2404 y 2405 establecen: el primero: "Se prohíbe a los magistrados, a los jueces y a cualesquiera empleados públicos tomar en arrendamiento por sí o por interpósita persona, los bienes que deben arrendarse en los negocios en que intervengan"; y el segundo dice: "Se prohíbe a los encargados de los establecimientos públicos y a los funcionarios y empleados públicos tomar en arrendamiento los bienes que con los expresados caracteres administran".

Planiol y Ripert señalan al respecto: "Se requiere en el objeto el consentimiento o acuerdo de las partes en los siguientes casos:

1.- Sobre la naturaleza del contrato y sobre la cosa objeto del arrendamiento. No existe arrendamiento en aquellos casos en que, teniendo el propietario intención de dar en arrendamiento su inmueble, la otra parte entiende obtener su disfrute gratuitamente o adquirir su propiedad a título de comprarlos o cuando tengan en consideración un inmueble diverso.

2.- En cuanto al precio del arrendamiento en la inmensa mayoría de los casos se determina en el contrato.

3.- Sobre la duración del arrendamiento."(73)

Naturalmente que la cosa, para que pueda ser objeto del contrato de arrendamiento debe llenar los requisitos de cualquier cosa para ser objeto de un contrato, estos requisitos son los que señala el artículo 1825 que dice: "La cosa objeto del contrato debe:

- 1.- Existir en la naturaleza;
- 2.- Ser determinada o determinable en cuanto a su especie;
- 3.- Estar en el comercio.

El contrato de arrendamiento, como dice Lozano Noriega tiene: "un doble carácter u objeto, al arrendador, son las obligaciones derivadas del contrato y respecto del arrendatario, se obliga a pagar, como contraprestación por el uso y goce que le transmite el arrendador, un precio cierto".(74)

El artículo 2398 establece: "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".

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

73.- Planiol y Ripert, Ob. cit., Tomo X, pag. 481.

74.- Lozano Noriega, Francisco, Ob. cit. pag. 156.

Después de analizados los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, en segundo término estudio los elementos de validez.

Los requisitos de validez son los mismos que para todo contrato, señala el artículo 1795: capacidad, objeto, motivo o fin lícito, consentimiento exento de vicios y forma, de estos cuatro requisitos, el arrendamiento sólo comprende el estudio de dos, de los que me ocupare, siendo estos la capacidad y la forma:

A.- CAPACIDAD.- La capacidad para intervenir en los negocios jurídicos, está constituida por la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones y hacerlos valer, tiene pues dos aspectos: un aspecto podría ser el activo, es decir, aquel sujeto que ejercita sus derechos y otro podría ser el pasivo, en el que el sujeto recibe los derechos.

De lo anterior se desprende que existen dos clases de incapacidades: La de ejercicio y la de goce, la primera para disponer de sus derechos y contraer obligaciones y la segunda, para ser sujeto de derechos.

Respecto a esta capacidad el artículo 2401 dispone: "El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene facultad para celebrar ese contrato, ya en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley"

El artículo 2402 dispone: "En el primer caso del artículo anterior, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización y, en el segundo, a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos."

No puede arrendar el copropietario de cosa indivisa sin consentimiento de los otros copropietarios. (art. 2403) No podrá arrendar la cosa pero sí su derecho de copropiedad; los derechos pueden ser materia del contrato de arrendamiento.

Para celebrar el contrato de arrendamiento con el carácter de arrendador, se requiere ser dueño propietario de la cosa. Sin embargo, otras personas que no son dueñas pueden celebrar el contrato de arrendamiento sin estar autorizados; lo cual quedaria comprendido dentro del artículo 2401.

El artículo 436 del Código Civil establece al respecto: "Los que ejercen la patria potestad no pueden enajenar ni gravar de ningun modo los bienes inmuebles y los muebles preciosos que correspondan al hijo sino por causa de absoluta necesidad o de evidente beneficio y previa la autorización del juez competente.

Tampoco podrán celebrar contratos de arrendamiento por más de cinco años, ni recibir la renta anticipada por más de dos años..."

Como hemos visto no solamente el dueño puede dar en arrendamiento, sino también quien no lo es, es decir hablamos de un mandato, mismo que se encuentra regulado por el artículo 2554 del Código Civil que dispone: "En todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastará que se diga que se otorga, con todas las facultades generales y especiales que requieran, cláusula especial conforme a la ley para que se entiendan conferidos sin limitación alguna.

En los poderes generales para administrar bienes, bastara expresar que se dan con ese carácter para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas".

La celebración de un contrato de arrendamiento siempre se ha considerado como un típico acto de administración; el simple mandatario, para actos de administración, tiene facultades para celebrar contrato de arrendamiento.

El arrendatario no puede subarrendar el inmueble, materia del contrato de arrendamiento, ya que se encuentra estrictamente prohibido por la regulación del artículo 2480 del Código civil

que dispone: "El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, respondera solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios."

También puede dar en arrendamiento el usufructuario mismo que es titular de un derecho real, ya que el artículo 2493 dispone: "Si el usufructuario no manifestó su calidad de tal al hacer el arrendamiento y por haberse consolidado la propiedad con el usufructo exige el propietario la desocupación de la finca, tiene el arrendatario derecho para demandar al arrendador la indemnización de daños y perjuicios".

El usufructuario tiene derecho de percibir todos los frutos, sean naturales, industriales o civiles (art. 990), el usufructuario también puede gozar por sí mismo de la cosa usufructuada. Puede enajenar, arrendar y gravar su derecho de usufructo, pero todos los contratos que celebre como usufructuario terminarán con el usufructo. (art. 1002)

#### B.- LA FORMA

Al respecto, el artículo 2406 dispone: "El contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador".

Respecto del arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación el artículo 2448 en su inciso F establece: "Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos, las siguientes estipulaciones:

- I.- Nombres del arrendador y arrendatario;
- II.- La ubicación del inmueble.

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

IV.- El monto de la renta.

V.- La garantía, en su caso.

VI.- Mención expresa del destino habitacional del inmueble arrendado.

VII.- El término del contrato.

VIII.- Las obligaciones que arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas en la ley.

El Código Civil que fue reformado en el año de 1943, en el artículo 2448, inciso G establece: "El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Una vez cumplido este requisito, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

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

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

La autoridad competente a la que se refiere el Código Civil, es la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, adonde acude el arrendador a registrar el contrato de arrendamiento, y una vez efectuado el mismo proporcionará copia al arrendatario, ya que de lo contrario tal y como lo establece el artículo de referencia la falta de formalidad será imputable al arrendador.

Asimismo, tal y como se encuentra previsto en las reformas del arrendamiento inmobiliario, las que analizaré en capítulo posterior se confirma que el contrato de arrendamiento debe constar por escrito, con todas las modalidades y condiciones para ambos contratantes. El otorgamiento del contrato de arrendamiento por escrito viene a constituir ya, en todos los casos en que el inmueble se destine para habitación, un requisito formal de validez cuya falta se imputa al arrendador, según lo ordena el citado artículo de referencia de las reformas en comentario.

### CAPITULO III.- OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y CONSECUENCIAS.

El contrato es un acuerdo de voluntades que crea o transfiere derechos y obligaciones; el efecto inmediato del contrato es la creación o la transmisión de obligaciones.

Cuando se habla de obligaciones derivadas de un contrato de arrendamiento, entendemos que se trata de los efectos del citado contrato. Y una vez que hemos clasificado al contrato en el capítulo anterior, cabe mencionar las obligaciones de las partes y de las que a continuación analizo con las consecuencias inherentes a éste.

Nuestro Código Civil, durante más de medio siglo, de 1932 a 1985, no tuvo cambios en materia de arrendamiento, con excepción del decreto que establecía las rentas congeladas de 1984, es decir se mantuvo estático el texto original de nuestro Código Civil, sobre el contrato de arrendamiento, procurando cierto equilibrio entre los derechos y obligaciones del arrendador y arrendatario.

No siendo hasta el año de 1985 cuando se reformo el citado Código, con las reformas que se inclinaban en favor de los inquilinos, el maestro Sánchez Medal dice al respecto: "Unas reformas extremistas del año de 1985 al Código Civil inclinaron abiertamente la legislación en favor de los inquilinos de fincas para uso habitacional, concediéndoles dos prórrogas legales del contrato de un año cada una, limitando durante ellas el monto de la renta y otorgándoles un derecho del tanto a manera de un gravamen clandestino" (38)

38.- Sánchez Medal, Ramón, De los contratos civiles, Editorial Porrúa, S.A. Décimacuarta edición actualizada. México, 1995, Pág. 234.

Es así como se analizan a continuación los derechos y obligaciones de las partes.

#### OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

Las obligaciones del arrendador consisten esencialmente en:

- a) Entregar la cosa en estado propio para el uso convenido o natural de la misma cosa;
- b) Conservar la cosa en el mismo estado en el que se recibió;
- c) Y garantizar el uso o goce pacífico de la cosa.

Nuestro Código Civil enumera tres obligaciones que son fundamentales para los arrendadores, y que son:

1.- ENTREGAR LA COSA. En esta obligación el arrendador debe entregar la cosa; debe entregarla con todas las pertenencias y en estado de servir para el uso convenido o natural de la cosa.

Establece el artículo 2412 del Código Civil: " El arrendador está obligado aunque no haya pacto expreso:

Fracción 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 aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada; así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

Esta entrega se hará en el tiempo convenido y si no hubiere convenio, luego que el arrendador fuere requerido por el arrendatario. (art. 2413).

Si no ocurre lo anterior, el artículo 2080 del Código Civil señala que no podrá exigirlo sino después de treinta días siguientes a la interpelación que se haga, ya judicialmente ya extrajudicial.

El artículo 2426 establece lo siguiente. "El arrendatario no está obligado a pagar la renta, sino desde el día en que reciba la cosa arrendada, salvo pacto en contrario" ya que, si no existe entrega de la cosa, no existe la obligación de pago por parte del arrendatario.

La cosa que debe entregarse debe encontrarse en estado útil, precisamente para que pueda satisfacer las necesidades del arrendatario, es decir, para la naturaleza en la que fué pactada. El artículo 2448 A señala: "No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la ley de la materia".

Los accesorios que se encuentren en el inmueble sujeto de la renta (Hablando así, debido a que el presente trabajo es en materia de inmuebles destinados para casa habitación), deben ser detallados en el contrato de arrendamiento, así como las deficiencias en el objeto del contrato. Es decir, que el arrendador y arrendatario pacten, uno, a entregar y el otro, a recibir la cosa en el estado en que se encuentra.

## 2.- OBLIGACION DE CONSERVAR LA COSA.

El arrendador debe conservar la cosa en el mismo estado, o sea en estado de servir para el uso convenido y, a falta de un destino pactado, para el uso que sea conforme a la naturaleza de una cosa.

La fracción II del artículo 2412 señala: "A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias." Asimismo

el arrendador debe hacer las reparaciones que necesite la cosa para mantenerse en un estado aceptable. En este caso, el artículo 2416 dispone al respecto: "Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles".

La omisión para el caso de no efectuar las reparaciones necesarias y que no fueren oportunamente informadas por el arrendatario hacia el arrendador, para que las efectúe, no impide que él primero retenga la renta, siendo además responsable por los daños y perjuicios que se cause al arrendador por la falta de ese aviso oportuno. Tan es así que el artículo 2415 establece: "El arrendatario está obligado a poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad, la necesidad de las reparaciones, bajo pena de pagar los daños y perjuicios que su omisión cause".

Por lo que el arrendatario no puede exigir al arrendador, que se le restituya el pago de las reparaciones efectuadas, la excepción para el caso de que hubiere efectuado el aviso y el arrendador no hubiere realizado las mejoras necesarias, en ese caso si sería factible el pago de dichas mejoras. Ahora bien, si excepcionalmente se trata de reparaciones urgentes donde no se tendría tiempo para dar aviso al arrendador y por esta causa el inquilino tuviere que efectuarlas y pagar de su peculio tendrá, en este caso, el derecho a que se le reembolse su dinero pero, como lo he mencionado, por una causa que se encuentre fuera de contrato.

Pudiendo, en estos casos, darse la figura de la gestión de negocios, donde se darían tales supuestos para que procediera tal acción por parte del arrendatario.

El arrendatario podrá rescindir el contrato de arrendamiento de manera unilateral, es decir, sin que medie para esto una resolución por parte de un Juez en materia de Arrendamiento. El

artículo 2416 dice : "Si el arrendador no cumpliere con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esté destinada la cosa, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento u ocurrir al juez para que estreche al arrendador al cumplimiento de su obligación, mediante el procedimiento rápido que se establezca en el Código de Procedimientos Civiles. "

Sin embargo, el arrendador no se encuentra obligado a efectuar las reparaciones de la cosa objeto del contrato de arrendamiento, en los siguientes casos:

a) El artículo 2444 establece: "El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que, regularmente, son causados por las personas que habitan el edificio".

b) El artículo 2467 dispone: "El arrendatario está obligado a hacer las reparaciones necesarias que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento".

c) Cuando se haya pactado expresamente eximir de la obligación de hacer todo tipo de reparaciones al arrendador. En este caso las reparaciones quedarán a cargo del arrendatario".

Para la conservación de la cosa arrendada se impone al arrendador la obligación de no cambiar el destino de la cosa arrendada o sea, no variar la forma de la cosa ni por reparaciones ni por ningún otro motivo, porque se encuentra dispuesto en el artículo 2414 que: "El arrendador no puede durante el arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada ni intervenir en el uso legítimo de ella..."

### 3.- OBLIGACION DE GARANTIZAR EL USO Y GOCE PACIFICO DE LA COSA.

El arrendador tiene obligación de garantizar al arrendatario el uso convenido o natural de la cosa materia del arrendamiento, puesto que el arrendador debe garantizar y proporcionar un uso útil y garantizado de la cosa.

Este deber de garantizar el uso y goce de la cosa es un elemento que no puede dejar de existir ya que si faltara sería por caso fortuito o fuerza mayor y se perdiera la cosa objeto del arrendamiento, desaparecería la obligación del arrendatario de pagar la renta.

El Maestro Sánchez Meda dice que se comprenden cuatro tipos de obligaciones de esta índole para el arrendador y son:

a).- La garantía del hecho personal, o sea la obligación del arrendador de abstenerse de toda clase de perturbaciones, de hecho o de derecho sobre la cosa arrendada, que puedan impedir al arrendatario el uso convenido de la cosa o el uso natural de la misma, si no se pactó respecto a ella un determinado destino.

b).- La obligación del arrendador de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato, lo que significa que el arrendador debe de garantizar o proteger al arrendatario contra todas las perturbaciones de derecho que dimanen de terceros.

c).- La obligación del arrendador de responder por los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada, sean ellos anteriores al contrato o que hayan aparecido después sin culpa del arrendatario, pero siempre a condición de que imidan ellos el empleo convenido de la cosa arrendada o el uso que sea conforme a la naturaleza de la misma.

d).- La obligación del arrendador de asumir a su exclusivo cargo la pérdida de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor, ya que si por alguno de estos eventos se priva al arrendatario del uso de la cosa, a partir de entonces no tiene obligación de pagar la renta"(39)

Si siguiendo con los lineamientos, que se encuentran establecidos en nuestro Código Civil tenemos que el artículo 2412, Fracción III establece: "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 pacifico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

Ahora bien, la obligación de garantizar el uso o goce pacifico de la cosa por todo el tiempo del contrato se encuentra previsto en la fracción III del artículo 2412. El arrendador debe responder y garantizar la protección al arrendatario por las perturbaciones de derecho de la cosa por conducto de terceras personas.

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

Y si el arrendador fuere vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada, puede el arrendatario reclamar una disminución de la renta o la rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra. (art. 2420)

Cuando la perturbación de hecho proviene de un tercero sin que medie para ello juicio alguno, puede el arrendatario promover un interdicto de posesión que se encuentra regulado por el artículo 2419 que dice: "El arrendatario esta obligado a poner en conocimiento del propietario, en el más breve término posible, toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho o abiertamente prepare en la cosa arrendada, so pena de pagar los daños y perjuicios que cause con su omisión. Lo dispuesto en este artículo no priva al arrendatario del derecho de defender, como poseedor, la cosa dada en arrendamiento."

La obligación de que el arrendador responde por los vicios o defectos ocultos de la cosa arrendada es lo que prevé el artículo 2412, fracción V que dice: "A responder de los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento".

Y el artículo 2421 dice: "El arrendador responde de los vicios o defectos de la cosa arrendada, que impidan el uso de ella, aunque él no los hubiese conocido o hubiesen sobrevenido en el curso del arrendamiento, sin culpa del arrendatario. Este puede pedir la disminución de la renta o la rescisión del contrato, salvo que se pruebe que tuvo conocimiento, antes de celebrar el contrato, de los vicios o defectos de la cosa arrendada".

Por último, la obligación de responder el arrendador de la pérdida de la cosa arrendada por caso fortuito o fuerza mayor, ya que si por alguno de estos eventos se privara al arrendatario del uso de la cosa, en ese caso no pagará la renta. Y que prevé el artículo 2431 que dice: "Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada, no se causará renta mientras dure el impedimento, y si éste dura más de dos meses podrá pedir la rescisión del contrato".

El artículo 2445 del Código Civil establece: "El arrendatario que por causa de reparaciones, pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos."

Este deber de garantizar el uso y goce de la cosa, se pone de manifiesto con las consecuencias que dispone, además, el artículo 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 parcial o total 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.

Existen, además, las obligaciones por parte del arrendador de pagar al arrendatario las mejoras efectuadas a la casa arrendada ya que, quien tiene facultad para usar la cosa, puede adaptar ésta a un mejor uso de la misma.

El arrendatario no puede hacer las mejoras en los siguientes casos:

1.- Artículo 2441: "El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada y, si lo hace, debe, cuando la devuelva, restablecerla en el estado en que la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable."

2.- Cuando se estipule en el contrato de arrendamiento, una prohibición expresa para que el arrendatario pueda hacer toda clase y tipo de mejoras en la cosa objeto del contrato.

Ahora bien, puede el arrendador pagar las mejoras efectuadas por el arrendatario en las causales que enumera el artículo 2423 del Código Civil en vigor, que dice:

Art. 2423.- Corresponde al arrendador pagar las mejoras hechas por el arrendatario:

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

II.- Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescinde el contrato:

III.- Cuando el contrato fuere por tiempo indeterminado y si el arrendador autorizó al arrendatario para que hiciera mejoras, y antes de que transcurra el tiempo necesario para que el arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras de los gastos que hizo, dará el arrendador por concluido el arrendamiento.

Como última obligación del arrendador y de acuerdo con las reformas que sufrió el Código Civil en el año de 1973 es la que señala el artículo 2447, relativa al derecho de preferencia, lo que anteriormente a las citadas reformas se denominaba como Derecho del tanto, variando su nombre por el, de preferencia.

El derecho de preferencia que señala el artículo 2447 a favor del arrendatario único de un inmueble para un uso no habitacional, que se otorga al arrendatario de toda la finca cuyo arrendamiento ha durado más de cinco años, que se encuentre al corriente en el pago de las rentas y que hubiere efectuado mejoras importantes en la cosa destinada para el arrendamiento.

Para que pueda ejercerse tal derecho, el arrendatario dentro de los quince días siguientes al aviso que le dé el arrendador de la venta, debe exhibir las cantidades exigibles al momento de la aceptación de dicha oferta, conforme a las condiciones señaladas en el artículo 2448-J que dice: "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 compraventa;

II.- El o los arrendatarios dispondrán de quince días para dar aviso por escrito al arrendador, de su voluntad de ejercitar el derecho de preferencia que se ejercita 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 quince 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 diez por ciento.

Estos derechos en la actualidad, no constituyen un derecho del tanto, que podía ejercitarse hasta antes de Agosto de 1993, sino que constituyen una preferencia para el inquilino de poder en primer término adquirir el inmueble, por lo que, si el arrendador incumple con la obligación de dar aviso y vende a espaldas de los arrendatarios, no viola derechos reales.

## OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.

Estas obligaciones son seis, las que a continuación analizo:

### 1.- PAGAR LA RENTA.

Esta obligación, es la principal por ser la contraprestación fundamental de la cosa, misma que se encuentra reglamentada en el artículo 2425 del Código Civil que regula: "El arrendatario está obligado:

Fracción I.- A satisfacer la renta en el tiempo y forma convenidos".

Rojina Villegas dice al respecto: "La renta en el arrendamiento debe consistir en un precio cierto; a diferencia de la compraventa, no debe ser precisamente en dinero; puede estipularse por concepto de rentas el pago de frutos con tal que sean ciertos, es decir, determinados". (38)

Expresamente el artículo 2399 establece además: "La renta o precio del arrendamiento puede consistir en una suma de dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada".

Es decir, debe ser cierta y determinada o por lo menos determinable, pero no forzosamente en dinero, pues puede consistir en otros bienes como por ejemplo, en una cantidad de frutos que puede ser materia del contrato de arrendamiento rural, pero no puede contener un porcentaje sobre los frutos que se produzcan, porque de lo contrario hablaríamos de una aparcería.

El arrendatario tiene, en el derecho francés en iguales condiciones que en nuestro derecho, la obligación de pagar la renta y así, Planiol dice: "La renta debe pagarse en las épocas fijadas por el contrato. Cuando nada establezca sobre este punto el contrato, debe recurrirse a los usos locales. En las ciudades, los propietarios cobran, frecuentemente, la renta en el domicilio del arrendatario; tratándose de bienes rústicos el inquilino ordinariamente, paga la renta en el domicilio del arrendador". (39)

38.- Rojina Villegas, Rafael. Ob Cit. Pág. 605.

39.- Planiol, Marcel y Georges Ripert, Tratado Elemental de Derecho Civil, Ed. Cardenas Distribuidor y Editor, Pág. 301.

A propósito del pago de la renta, como obligación principal que tiene el arrendatario, ha quedado establecido por nuestra legislación que el precio debe ser cierto, es decir, en oposición a simulado y, determinado, preciso.

El precio debe ser justo, es decir, que exista una relación de equivalencia entre el goce y el precio. Debe existir una equivalencia absoluta, una interdependencia íntima, pues de no ser así estará viciado de una lesión.

Como consecuencia del incumplimiento del pago de las rentas, si no hay uso, no hay renta; si hubiese uso parcial, deberá reducirse la renta; pero también puede el arrendatario pedir la rescisión si el uso se impide por más de dos meses, debido a su reglamentación en el artículo 2429 que dice: "El arrendatario está obligado a pagar la renta que se venza hasta el día que entregue la cosa arrendada."

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

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

Mazeaud indica que las obligaciones del arrendatario son las siguientes:

" Obligación de pagar la renta, ya que las partes no disponen de plena libertad para fijar el precio de las rentas, este precio debe estar comprendido entre un máximo y un mínimo señalados por orden prefectoral. La renta se estipula en especie o en dinero; en este último caso, debe ser sujeta a un índice sobre el precio del producto, designado por una orden de autoridad." (40)

40.- Mazeaud, Henry Leon y Jean Mazeaud, Lecciones de Derecho Civil, Vol IV, Los principales Contratos, Trad. de Luis Alcalá Zamora y Castillo, Ed. EJEA, Buenos Aires, Argentina, Pág. 235.

La renta deberá pagarse en el lugar convenido y, a falta de convenio, en la casa habitación o despacho del arrendatario, esta obligación no es sino una aplicación al caso de la regla general contenida en el artículo 2082 del Código Civil, que dice: "Por regla general el pago será en el domicilio del deudor, salvo que las partes convinieren otra cosa o que lo contrario se desprenda de las circunstancias de la naturaleza de la obligación o de la ley. Si se han designado varios lugares para hacer el pago, el acreedor puede elegir cualquiera de ellos".

En cuanto a la exactitud en el modo, el arrendatario no puede hacer pagos parciales y respecto a la sustancia, el arrendatario debe entregar expresamente el precio convenido, sea en dinero o la cosa equivalente determinada. Y así el artículo 2430 dispone: "Si el precio del arrendamiento debiere pagarse en frutos y el arrendatario no los entregare en el tiempo debido, está obligado a pagar en dinero el mayor precio que tuvieren los frutos dentro del tiempo convenido".

El arrendatario tiene la obligación de pagar las rentas, el alquiler, de usar el inmueble arrendado según su destino, de conservar el inmueble arrendado y de devolverlo al final del arrendamiento.

Y respecto a la primera obligación de la que he venido haciendo hincapié no sólo la obligación recae en el inquilino de pagar la renta, ya que, si bien es cierto, tiene la obligación de efectuar dicho pago en el día convenido y el domicilio señalado para ello, en muchos casos y en la práctica jurídica, suele ocurrir que el arrendador efectúe acciones tendientes a que el arrendatario incurra en mora con el cumplimiento de la obligación de pago.

Tal situación, por la que incurre en mora el arrendatario, sucede porque se desconoce el domicilio para efectuar el pago o porque se niega a recibir la renta, nuestra legislación civil es clara al respecto señalando que, en el contrato de arrendamiento además del contenido que debe ser inserto, debe establecerse claramente el domicilio de pago de las rentas. Por lo que, si se desconoce éste, la obligación del arrendatario consiste en pagar la renta mediante un procedimiento de Jurisdicción Voluntaria, que se encuentra establecido en nuestro procedimiento procesal civil, es decir, consignar ante una oficina que se encuentra previamente establecida por el Tribunal Superior de Justicia, denominada Oficina Central de Consignaciones.

**FALTA PAGINA**

**No. 69**

## 2.- OBLIGACION DE CUIDAR Y CONSERVAR LA COSA ARRENDADA.

El señalamiento del uso de la cosa, en el contrato, es de suma importancia, ya que si el arrendatario la destinara a otro diverso, incurriría en una causa o motivo de rescisión; pero, además, si el contrato se celebró para casa habitación, industria o comercio entrará en lo que establece el propio Código Civil.

El artículo 2425 que hemos venido analizando, en su fracción II establece: " A responder de los perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia, la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios".

Asimismo, la Fracción III de este artículo prevé además, que dentro de las obligaciones del arrendatario lo siguiente:

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

Es decir, lo señalado con antelación es la materia esencial de esta obligación del arrendatario. El arrendatario está obligado a hacer ese uso y no simplemente facultado a ello. En esto el arrendatario se distingue del comodatario, quien sólo está facultado y no obligado a usar de la cosa; del acreedor prendario, quien puede estar facultado, pero tampoco está obligado a usar de la cosa; y del depositario, quien no está facultado para hacer de la cosa.

Sánchez Meda! señala al respecto lo siguiente: "El uso de la cosa no debe ser irrestricto y al libre arbitrio del arrendatario, sino que debe hacerse conforme al destino convenido y, en defecto de él, de acuerdo con la naturaleza de la cosa. Así, por ejemplo, si se rentó una casa habitación, no puede destinarse a comercio y, si se rentó un automóvil de pasajeros, no puede usarse para carga, aunque nada se haya establecido al respecto". (41)

El arrendatario tiene como obligación principal la de conservar la cosa: es deudor de cosa, puesto que está obligado a restituirla al arrendador al vencimiento del contrato de arrendamiento. Pero la responsabilidad que tiene de conservar la cosa, lo obliga a responder no sólo por el hecho propio, sino

41.- Sánchez Meda!, Ramon, Ob Cit, Pág. 263.

también por el hecho de terceras personas. Debe restituir la cosa tal y como la recibió al celebrarse el contrato de arrendamiento.

Reparaciones que debe efectuar el arrendatario, que comprende la segunda obligación y que se analiza, al respecto Lozano Noriega señala: " Dentro de esta segunda obligación tenemos que hacer referencia a las reparaciones que debe realizar el arrendatario por los deterioros que se hayan producido en la cosa". (42)

A esta obligación es la que se refiere el artículo 2444 del Código Civil en vigor que dispone: "El arrendatario debe hacer las reparaciones de aquellos deterioros de poca importancia que regularmente son causados por las personas que habitan el edificio" Tomando en consideración que el presente trabajo se enfoca a los bienes inmuebles destinados para habitación y, con relación a esta segunda obligación el artículo 2467 dispone " El arrendatario está obligado a hacer las pequeñas reparaciones que exija el uso de la cosa dada en arrendamiento".

Los artículos 2442 y 2443 señalan una responsabilidad especial para el arrendatario, el primero de ellos señala: " Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla al concluir el arrendamiento tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable".

Dispone además el artículo 2443, lo siguiente: "La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada, sin la descripción expresada en el artículo anterior, la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario".

El uso de la cosa arrendada debe hacerlo personalmente el arrendatario o sus familiares dependientes económicamente de él, empleados o personas allegadas a él, a condición de que no encubra un subarrendamiento o una cesión de arrendamiento, aunque sea a título gratuito, porque al arrendatario le está prohibido subarrendar o traspasar, salvo la conformidad del arrendador.

42.- Lozano Noriega, Francisco, Ob Cit. Pág. 220.

### 3.- SERVIRSE DE LA COSA PARA EL USO CONVENIDO O LA NATURALEZA DE LA COSA.

Tal obligación se encuentra contenida en lo dispuesto por el Artículo 2425, Fracción III, que establece:

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

Esta obligación de servirse de la cosa sólo para el uso convenido, tiene una gran importancia. En la actualidad esta obligación que tiene el arrendatario de usar la cosa de acuerdo con el convenio o a falta de éste de acuerdo con la naturaleza, con el destino de la cosa, tiene importancia práctica en casi todos los contratos de arrendamiento de fincas urbanas.

Si se tratare el fin o destino de casa habitación, comercio, etc., tiene trascendencia en cuanto que, estando todavía hasta el año de 1993 congeladas las rentas por el decreto de 1948, hasta por un valor de trescientos pesos mensuales, si el contrato expresaba que el arrendatario debería destinar la cosa para otro uso, la congelación de la renta no procede.

En este caso, el arrendatario podrá, fundándose en lo que dispone el artículo 1949 del Código Civil en vigor, exigir la rescisión del contrato o la ejecución forzada de la obligación; y daños y perjuicios en los dos casos.

Dicho artículo dispone: "La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos. También podrá pedir la resolución aún después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible".

Al respecto, Mazeaud dice lo siguiente: "El inquilino, salvo

acuerdo con el arrendador, disponen que no podría ser reemplazado por una simple tolerancia, por lo que debe conservar el destino previsto por las partes para la finca arrendada" (43)

El señalamiento del uso de la cosa, en el contrato, es de suma importancia, ya que si el arrendatario la destinara a otro diverso, incurriría en un motivo de rescisión pero, además, si el contrato se celebró para casa habitación, industria o comercio, entrará dentro de las disposiciones del decreto de prórroga, si fue celebrado antes de 1948 cabe hacer notar que, en la actualidad, existe una inmensa mayoría de casas habitación, locales comerciales y locales destinados como bodegas o industrias en el área céntrica de nuestra ciudad, donde se refleja este tipo de problemas. Por lo que, si el contrato de arrendamiento se celebró posterior al del año de 1948, no le afecta tal disposición.

En la actualidad, con las reformas implementadas en el año de 1993, se deroga este decreto, que beneficia no al inquilino, sino al arrendador, ya que deja sin efecto tal decreto y, en su lugar, se puede demandar la terminación del contrato de arrendamiento y, como consecuencia de ello, la devolución del objeto materia del contrato, en este caso de los inmuebles.

#### 4.- PERMITIR AL ARRENDADOR QUE EFECTUE REPARACIONES.

El permitir al arrendador el acceso o paso para que éste efectúe reparaciones que sean necesarias, no sólo para el inmueble, sino para beneficio del arrendatario, antes del término del arrendamiento, cuando sean urgentes e indispensables y respecto de las cuales el propio arrendatario hubiera puesto en conocimiento al arrendador.

Tales obligaciones se encuentran previstas en los artículos 2412-III, 2415 y 2445, mismos que analizo a continuación.

En primer lugar, el artículo 2412 en su fracción III establece: "El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso:

43.- Mazeaud, Henry Leon y Jean Mazeaud. Lecciones de Derecho Civil, Parte 3a, Vol IV, Los principales contratos, Trad. de Luis Alcalá Zamora y Castillo, Ed. EJEA, Buenos Aires, Argentina, Pág. 235.

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

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

También dentro de las obligaciones que dispone el Código Civil es la que se contiene en el artículo 2445 que dice: "El arrendatario que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene derecho a no pagar el precio del arrendamiento, pedir la reducción de ese precio o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos".

Asimismo, en los arrendamientos de fincas urbanas debe el arrendatario permitir al arrendador, que ponga cédulas en éstas para anunciar su venta o nuevo arrendamiento y mostrar el interior de la casa a los que pretendan verla para tales fines.

Una vez que se ha dado el preaviso de terminación de dichos arrendamientos que sean por tiempo voluntario. Estas últimas y excepcionales obligaciones no existen en los arrendamientos urbanos a plazo fijo, ya que sólo se aplican en los arrendamientos por tiempo voluntario, en virtud de que el preaviso de terminación pone fin al arrendamiento y el plazo siguiente es para que el arrendatario prepare su cambio y, además, en los arrendamientos a plazo fijo puede el arrendatario solicitar la prórroga de un año más de su arrendamiento próximo a extinguirse.

Ahora bien, en los arrendamientos de fincas rústicas a plazo fijo debe el arrendatario, en el último año, permitir al arrendador el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que no vaya a efectuar nuevas siembras, así como el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente.

Al respecto, dice el artículo 2456 del Código Civil: "En el arrendamiento de predios rústicos por plazo

determinado debe el arrendatario en el último año que permanezca en el fundo, permitir a su sucesor o al dueño, en su caso, el barbecho de las tierras que tenga desocupadas y en las que él no pueda verificar la nueva siembra, así como, el uso de los edificios y demás medios que fueren necesarios para las labores preparatorias del año siguiente".

El artículo 2457 establece: "El permiso a que se refiere el artículo que precede no será obligatorio sino en el periodo y por el tiempo rigurosamente indispensable, conforme a las costumbres locales, salvo convenio en contrario".

#### 5.- PONER EN CONOCIMIENTO AL ARRENDADOR DE TODOS LOS ACTOS CONCERNIENTES AL OBJETO DEL CONTRATO.

Tal obligación resulta de poner en conocimiento al arrendador de toda novedad dañosa, tales como una usurpación o bien los preparativos para efectuarla. Ya que el incumplimiento de tal obligación le acarrearía daños y perjuicios al propietario de la finca arrendada.

Pero hay algo más, el arrendatario tiene no sólo obligaciones con el arrendador, sino que, su casero, cuenta con la obligación de garantizar el uso o goce pacífico de la cosa, tema del que ya hablamos en su oportunidad.

Ramón Sánchez Medal comenta al respecto: "Poner en conocimiento del arrendador, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones que en concreto exija la cosa arrendada. Así como avisarle de toda usurpación o novedad dañosa que un tercero haya realizado o abiertamente prepare con relación a la cosa arrendada, so pena de pagar daños y perjuicios al arrendador si omite dar, en tiempo oportuno, uno u otro aviso. (44)

#### 6.- DEVOLUCION DE LA COSA ARRENDADA.

La legislación civil actual contempla, en el artículo 2442, lo siguiente: "Si el arrendatario ha recibido la finca con

44.- Sánchez Medal, Ramón, De los Contratos Civiles, 14, Ed. Editorial Porrúa, S.A. Méx. 1975, Pág. 268.

expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. "

Otra obligación principal del arrendatario es la de restituir la cosa al terminar el contrato. Esta es una obligación de dar y se sujeta a las reglas generales de esta obligación; para regular la forma de restituir, el Código parte de una presunción en el sentido de que, el arrendatario que recibió la cosa sin hacer observación alguna la aceptó de conformidad, la recibió en buen estado, en forma completa y en esa forma debe restituirla.

Así lo disponen los siguientes artículos: 2441: "El arrendatario no puede, sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada; y si lo hace debe, cuando la devuelva restablecerla al estado en que la reciba, siendo además responsable de los daños y perjuicios."

Art. 2442: "Si el arrendatario ha recibido la finca con expresa descripción de las partes de que se compone, debe devolverla al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable."

Esta obligación es la que analicé en la obligación anterior, sólo que de este artículo se desprende no sólo tal obligación, sino esta misma,

Asimismo, y por último, el artículo 2443 establece: "La ley presume que el arrendatario que admitió la cosa arrendada sin la descripción expresada en el artículo anterior la recibió en buen estado, salvo la prueba en contrario."

Rojina Villegas nos dice al respecto: "Esta obligación de restituir está íntimamente ligada con la terminación del contrato de arrendamiento. Como en todo contrato de tracto sucesivo, su forma de extinción está expresamente regulada por la ley, y comprende no sólo los casos de extinción normal por cumplimiento del plazo, sino también los de rescisión y nulidad" (45)

45.- Rojina Villegas, Rafael, Ob Cit, Pág. 623.

Para determinar cómo recibió la cosa el arrendatario y como debe devolverla, hay que atender un doble criterio, según Sánchez Medal es el siguiente: " Si al recibir el arrendatario la cosa se hizo una descripción expresa de sus partes, la restitución ha de hacerse tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable". (46)

De estas dos obligaciones, Mazeaud nos comenta: "El inquilino asume dos obligaciones a la expiración del contrato de arrendamiento:

1.- Devolver el inmueble en el estado en que se encuentre, es decir se trata de una obligación de resultado.

2.- Devolver el inmueble en buen estado; es decir, haberlo conservado. En principio esta obligación es una simple obligación general de prudencia y diligencia. Pero ese principio, no obstante, tiene consigo dos excepciones.

a) El inquilino no responde sino de los deterioros o pérdidas debido a su culpa, es decir, le incumbe solamente una obligación general de prudencia y diligencia, no obstante el legislador hace que pese sobre él una presunción simple de culpa, que podrá invertir por la prueba de la ausencia de culpa. El inquilino responde igualmente por las culpas de las personas de su casa y de la culpa de los subinquilinos.

b) Por las dos clases de deterioros, el legislador hace que pese sobre el inquilino una obligación de resultado y su responsabilidad deriva en la devolución de la cosa" (47)

El arrendatario será condenado al resarcimiento de daños y perjuicios y a lo demás que contra él compete como injusto detentador, si finalizado el término del arriendo no restituye la cosa, siendo requerido por el arrendatario, por lo que, si el inquilino se constituye en mora será responsable de cualquier daño que sufra la cosa aunque provenga de fuerza mayor o caso fortuito.

Sánchez Medal sostiene el siguiente criterio: "Para impedir que el arrendatario burle impunemente esta obligación, suele pactarse una pena convencional periódica que ha de pagar él en caso de mora en el cumplimiento de esta obligación, pena que

46.- Sánchez Medal, Ob. Cit. Pág. 268.

47.- Mazeaud, Ob. Cit. Pág. 97.

validamente puede ser mayor que la renta, porque no indemniza la falta de pago de ésta, sino la falta de puntual devolución de la cosa arrendada".(48)

Cuando la devolución de la cosa se hace por el arrendatario antes del vencimiento del plazo, continúa obligado a seguir pagando la renta hasta el vencimiento del plazo, salvo pacto de rescisión o pacto en contrario, cuya existencia tácita podría entenderse si el arrendador recibe anticipadamente la cosa sin hacer reserva expresa en sus derechos, o bien, si antes de dicho vencimiento el arrendador da en arrendamiento la misma cosa a tercera persona.

El fundamento de esa responsabilidad del arrendatario es no sólo hacer cumplir el contrato en los términos pactados y no dejar a voluntad del deudor su cumplimiento, sino también la ordinaria amortización, por el arrendador, con las rentas que reciba de las inversiones hechas en la cosa arrendada, para ponerla en estado de servir al uso convenido al momento de celebrarse el contrato.

#### SUBARRENDAMIENTO Y CESION DE DERECHOS.

Este es un problema de constante aplicación en la práctica y del que no analizo, al respecto manifiesto que, referente al subarrendamiento y a la cesión de derechos. Existe subarrendamiento cuando el arrendatario arrienda la misma cosa que recibió en arrendamiento, es decir, respecto de la misma cosa existen dos arrendamientos sucesivos. Para que el arrendatario pueda, a su vez, arrendar la cosa que recibió, necesita tener capacidad especial para celebrar este contrato, o en otras palabras, no basta la capacidad general para contratar, sino que es menester tener la autorización para ello.

Al respecto, dice el artículo 2480 del Código Civil: "El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos, sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios." Esta situación jurídica cambia si tiene capacidad y autorización para ello.

48.- Sanchez Meda. Ramon, De los Contratos Civiles, Ed. Porrúa, S.A. Mex, 1995. Pág. 268.

CAPITULO IV.- DISPOSICIONES PREVISTAS ANTERIORES A LA  
REFORMA DE 1993.

A.- LEGISLACION DEL CODIGO DE 1928.

El arrendamiento de fincas urbanas para habitación queda comprendido dentro de aquella especie de los contratos de locación que los romanos identificaron bajo el rubro de locatio conductio rerum o locatio conductio rei, o sea, arrendamiento de cosas.

El artículo 2398 del Código Civil actual nos define al arrendamiento como: "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".

En la actualidad, el código se reformó en el año de 1993, adicionándosele un párrafo que dice: "El arrendamiento no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a la habitación y de veinte años para las fincas destinadas a la industria o comercio."

De la definición que da el artículo, se desprende que el contrato de arrendamiento es un contrato por virtud del cual se produce la enajenación temporal del uso, o la enajenación temporal del uso y goce al mismo tiempo de una cosa.

En la definición se consagra, además, el requisito de la temporalidad, más aún nuestro Código vigente, reformado, añade que no puede exceder del tiempo que señala, es decir, hasta el año de 1993 se aplicaba otra situación, que era, a todas luces, benéfica para el inquilino, pero con la política neoliberal del actual gobierno que prosigue una tradición paternalista hacia la economía de mercado es decir, hacia el capitalismo, que sigue una tendencia que beneficia a los intereses de los propietarios de los inmuebles destinados al arrendamiento.

Nuestro Código Civil de 1928, no había sufrido reformas de contenido en la materia hasta el año de 1948 cuando, por medio de un decreto, se prórrogaron los contratos anteriores a esa fecha, lo que hasta el año de 1993, se les llamaba contratos de

Posteriormente, no fue sino hasta el año de 1985, cuando la presencia de este fenómeno económico que afectaba a la población, sobre todo la de escasos recursos, que se encontraba en un plano de desigualdad frente a los arrendadores, cuando los grupos sociales que integran la clase trabajadora y media de nuestra población, motivara que los diversos partidos políticos hicieran oír su voz, para culminar con la aprobación por el Congreso de la Unión, de la ley que reformó y adicionó diversos preceptos del Código Civil y del de Procedimientos Civiles del Distrito Federal.

Desde la promulgación del Código en el año de 1928 hasta el año de 1948, cuando sufrió variaciones y reformas en materia de arrendamiento inmobiliario, el código no tuvo modificaciones sustanciales hasta las reformas de 1985.

Estas modificaciones en principio contenían, en el ámbito sustantivo, que las disposiciones relativas al contrato de arrendamiento de fincas urbanas, destinadas a la habitación, son de orden público e interés social. Ello conlleva a prever que el propietario valiéndose de la ingente necesidad, como se le denominó en esa ocasión, del futuro del arrendatario para disponer del uso de una vivienda, obligo a éste último a renunciar a aquellos beneficios establecidos en la ley a su favor, no convenían a serlo el plazo del arrendamiento, el derecho a la prórroga y la limitación legal a los aumentos al precio del mismo. Esta última medida tenía una clara tendencia a proteger el presupuesto familiar y era un aspecto de la lucha permanente contra el grave fenómeno de la inflación.

Al reformarse en ese año el título Sexto del Capítulo IV del libro Cuarto del Código Civil para el Distrito Federal y el artículo 3042 del mismo ordenamiento, que no había sufrido modificaciones desde el año de 1928, se limitó a la autonomía de la voluntad como característica esencial del derecho privado, para dar paso al intervencionismo de estado en aras de lograr un mayor bienestar social para aquellas personas carentes de vivienda propia y que se ven en la necesidad a obtener, de terceras personas, un lugar para habitar de manera temporal obligándose a pagar, por ese uso o goce de la finca, un precio.

Sobre los alcances de esta norma jurídica por cuanto que establece, para ambas partes, un vínculo contractual que no podrá ser menor de un año; la Revista de la Facultad de Derecho, editada por la propia facultad, dice al respecto: "Que los alcances de esta norma no podrán ser menor de un año a la celebración de los contratos; este precepto legal, bajo el cual los arrendatarios que deseen celebrar contratos menores de un año no podrán hacerlo, y ejemplifica el caso de personas que por cualquier motivo requieran de una estancia por diez u once meses en la ciudad de México quienes, en virtud de lo dispuesto por esta norma prohibitiva, no podrán rentar casa habitación y tendrán que alojarse en un hotel". (78)

Al contenido del contrato de arrendamiento que dió el Código Civil de 1928, todavía en nuestros días se consagraba tal disposición, sólo que se reformó en cuanto al contenido del contrato, debiéndosele añadir que la obligación ya no estriba en señalar que el pago del precio cierto sea en pesos mexicanos, sino en cualquier moneda de curso legal que sea cierta y determinada. Así como la temporalidad y la inscripción ante la Tesorería del Departamento del Distrito Federal, tema del que hablaré en su momento,

El contenido del Código Civil de 1928, integraba el espíritu humanístico y de solidaridad social que se contenía en la nueva disposición inquilinaria hasta el año de 1985. donde se protegía así a la familia del arrendatario cuando desaparecido el jefe de la misma, se veía en una situación de desamparo que obligaba, hasta 1993, al estado a buscar, dentro del sistema capitalista, los instrumentos jurídicos que le permitan concurrir a su protección como célula y principio de organización de la estructura social.

78.- Revista de la Facultad de Derecho, de la Universidad Nacional Autónoma de México, Tomo XXXVIII Enero-Junio, 1988, Numeros 157, 158, 159. Pág. 3. Comentarios a las reformas de arrendamiento inmobiliario de 1985.

## B.- DIVERSIDAD DE JUICIOS.

En virtud de que este trabajo tiene como fundamental objetivo el de analizar las reformas al Código Civil efectuadas en el año de 1993, y los problemas suscitados en la actualidad por la aplicación de tales normas, por lo que en el presente capítulo hablaremos de cuatro formas de dirimir los conflictos existentes hasta antes de tales reformas.

Los juicios que trataremos son:

a).- JUICIO SUMARIO. Cabe destacar que en la Legislación de Justiniano, ya se hablaba del Juicio sumario sin estar perfectamente determinada la forma en que se podía tramitar.

En la llamada alta Edad Media, en Europa, usaban únicamente el llamado "Solemnis ordo iudiciarius", lo que en la actualidad se conoce como Juicio Ordinario, del que hablaré más adelante. Pero por tener demasiada formalidad y ser lentos en exceso, algunos pontifices Romanos tales como Alejandro III, Inocencia III, Gregorio IX crearon algunas disposiciones para simplificar el procedimiento, además, de procurar que se llegará más rápido a la verdad de los hechos controvertidos.

Con objeto de explicar de una mejor manera las reformas planteadas por los pontifices, el maestro Eduardo Pallares dice al respecto: "Clemente V expidió su famosa Constitución llamada Saepe Contigit que, entre otras reformas, contenía, la muy importante de suprimir la Litis Contestatio además de continuar sumarizando el procedimiento". (79).

Las reformas hechas por el Papa Clemente V consistían, según José Castillo Larráñaga y Rafael de Pina Vara, en lo siguiente: "Este procedimiento tenía un carácter rigurosamente oral, frente al común, que era rigurosamente escrito. Concentrando toda la discusión en una sola audiencia y distinguiéndose también por los amplios poderes e iniciativas que en él se reservaban al Juez". (80)

79.- Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil, 13. Edición, México, 1981. Pág. 500.

80.- Castillo Laráñaga, José, Derecho Procesal Civil, 3a.

En su oportunidad se hablará más ampliamente sobre este punto, ya que, con las reformas del arrendamiento de 1993, el procedimiento se regula ahora por este tipo de procedimiento. Pallares dice que: "Es conveniente citar algunas características principales de este procedimiento, de la forma en que este juicio predominantemente oral, se desarrollaba en la antigüedad las cuales son: Supresión de la Litis contestatio y de las Sentencias Interlocutorias; brevedad de los plazos judiciales, supresión de las formalidades innecesarias, las facultades que se concedieron al Juez para desechar de plano las actuaciones superfluas, poner término al debate y pronunciar sentencia cuando estimaba que la instrucción estaba concluida". (81)

En México, desapareció el Juicio Sumario el cual se encontraba regulado en el Capítulo I del Título Séptimo; ya que el mismo no satisfacía completamente la concepción de los legisladores, que era la de obtener resoluciones rápidas y económicas.

Independientemente de los motivos que existieron para derogar el capítulo respectivo del Código de Procedimientos Civiles antes citado, señalaremos los casos en que procedía un juicio sumario.

I.- En los Incidentes surgidos en los Juicios Ordinarios y Universales.

II.- En los Juicios de Alimentos.

III.- En los Juicios que versaran sobre cuestiones relativas a los contratos de arrendamiento o alquiler, depósito y comodato, aparcería, transporte y hospedaje.

IV.- Los juicios que tuvieran por objeto la firma de una escritura, la elevación de minuta o instrumento público o el otorgamiento de documento y el caso del artículo 2232 del Código Civil.

V.- Juicios relativos al cobro judicial de honorarios debido a peritos, abogados, médicos, notarios, ingenieros y personas que ejerzan una profesión con título expedido por autoridad competente.

VI.- La calificación de impedimentos de matrimonio y la responsabilidad por incumplimiento de promesa matrimonial.

VII.- Cuando se tramite la constitución necesaria de patrimonio de familia y la oposición de terceros, con interés legítimo, para que se haga esa constitución y en general cualquier conflicto suscitado sobre dicho patrimonio: Si no existe controversia, todo lo relativo al patrimonio de familia se tramitará en Jurisdicción Voluntaria.

VIII.- Los juicios donde se tramiten controversias entre cónyuges sobre la administración de bienes comunes, educación de hijos, oposiciones de maridos, padres y tutores y en general.

IX.- Cuando se tengan que rendir cuentas por tutores, administradores y demás personas obligadas a ello.

X.- Las acciones hipotecarias y juicios que se funden en títulos ejecutivos.

XI.- Las acciones rescisorias sobre enajenaciones, sobre condiciones resolutorias o reserva de dominio.

XII.- En interdictos.

XIII.- La responsabilidad civil derivada de causas extracontractuales, así como por incumplimiento de los contratos antes señalados.

XIV.- La división de la cosa común, diferencias por la administración de una copropiedad.

XV.- La consignación en pago, la servidumbre legal o que consten en títulos públicos.

La tramitación de este Juicio podía ser de dos formas, según la naturaleza de la controversia:

a). El juicio sumarísimo el cual no necesitaba ninguna solemnidad ni formalidad, es decir, el juzgador en una sola audiencia o comparecencia escuchaba a cada una de las partes, recibía sus pruebas y tenía la obligación de dictar una resolución en el mismo acto.

b).- El juicio sumario, a diferencia del anterior, éste se inicia con un escrito de demanda llenando los requisitos como si se tratara de la vía ordinaria. Con este escrito se corría traslado a la parte contraria, la cual contaba con un término no mayor de cinco días para producir su contestación. Cabe aclarar que, en el siguiente capítulo, detallaré más a fondo esta cuestión que en nuestros días se efectúa.

b).- JUICIOS ESPECIALES.- Al igual que los juicios sumarios, nacen en la Edad Media como una necesidad para hacer más rápido el trámite del Juicio Ordinario.

Los juicios especiales son una serie de formas, por medio de las cuales se va a dar solución a los conflictos o se realizarán gestiones tendientes a algún trámite judicial, que no es necesario que se trate de una contienda. Motivo por el cual hay quienes consideran que no es correcto hablar de juicios, ya que muchos de ellos no lo son y, al respecto Cipriano Gómez Lara dice: "Nos parece, en principio, más apropiada la denominación de procedimiento especial, porque no todos estos procedimientos constituyen verdaderos juicios o procesos. Sino que, en muchos casos, son meras trámites, formas especiales de tramitación o de procedimientos". (82)

Estos juicios o procedimientos tienen diferentes características entre sí, aunque con la finalidad de ser más cortos. Actualmente los juicios especiales, de acuerdo al Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, son los siguientes:

- \* Juicio Hipotecario.
- \* Juicio Especial de Desahucio.
- \* Procedimiento arbitral.
- \* Juicio en rebeldía.
- \* Tercerías.
- \* Divorcio por mutuo consentimiento.
- \* Concursos.
- \* Juicios sucesorios.
- \* Jurisdicción voluntaria.
- \* Controversia del orden familiar.
- \* Procedimiento especial de la justicia de paz.
- \* Controversia de arrendamiento.

De este tipo de procedimiento, en materia del arrendamiento inmobiliario, analizaré lo que se refiere al Juicio Especial de Desahucio.

#### b.1.- JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO.

El Juicio de desahucio llamado también de lanzamiento o de desocupación, es un juicio especial de excepción ideado para privilegiar de manera particular a los arrendadores.

Ahora bien, el contrato de arrendamiento es uno de aquellos contratos que se estructuran al actual régimen económico. En los términos de lo que establece el artículo 1949 del Código Civil, mismo que señala la facultad de rescindir o de resolver las obligaciones, va implícita en los contratos bilaterales, para el caso de que uno de los obligados no cumpla con aquello a que se hubiere comprometido.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento de la obligación o de optar por la rescisión del contrato, pero una vez elegido alguno de estos medios, no podrá abandonarse para seguir el otro, salvo el caso de que se haya pactado para exigir el cumplimiento del contrato y éste resultare imposible.

Respecto a los contratos de arrendamiento rige un sistema de excepción, de privilegios y de parcialidad en favor del arrendador, que faculta al propietario para exigir la rescisión del contrato, a pesar de que hubiere obtenido el cumplimiento del mismo, mediante el correspondiente juicio de desahucio.

El maestro Rafael Pérez Palma nos dice al respecto: "El pago de las correspondientes rentas, deja a este juicio de desahucio sin efectos, pero no incapacita al arrendador para ejercitar la acción rescisoria fundada en la falta de pago de las rentas, en el plazo estipulado, situación que no contemplan las disposiciones legales que rigen el juicio de desahucio". (83)

En el Código Civil de 1884, el Juicio Sumario de desocupación, que corresponde al de desahucio actual para algunos contratos (tema del que hablaré más adelante), procedía en los siguientes casos: Por el cumplimiento del término pactado en el contrato, por el cumplimiento del término legal estipulado en los contratos de tiempo indefinido, por la falta de pago de una sola mensualidad, en este caso, se contaba con dos periodos: El primero, consistente en la providencia de lanzamiento y el segundo, de juicio propiamente.

En la providencia de lanzamiento, el arrendador se habría de presentar con el contrato de arrendamiento cuando fuera necesario, conforme al Código Civil o, en otros casos, con los

83.- Pérez Palma, Rafael, Guía de Derecho Procesal Civil,

documentos o por medio de información testimonial, de que aquel a quien se proponía demandar, ocupaba la localidad en calidad de inquilino, para que en el acto acreditara estar al corriente en el pago de las rentas y en caso de no hacerlo, se le prevenía para que desocupara la localidad en un término de 8 días, si la finca servía para habitación y, de 15, si se trataba de giro industrial o comercio y de 30, si servía para la agricultura.

El juicio de desahucio seguía observando hasta antes de las reformas de 1993, un procedimiento tan exigente, arbitrario, y contrario a los postulados del Constituyente de 1917, este criterio ha sostenido el autor Rafael Pérez Palma, quien comenta que además: "Es un procedimiento exigente particularmente a los imperativos de los artículos 14 y 16 de la Constitución, así que los redactores del Código Civil de 1928, idearon dividir las dos antiguas secciones del juicio de desocupación para hacer de aquella dos juicios autónomos, independientes y con procedimiento propio; el de desahucio, que equivale a lanzamiento y el de procedimiento, por la falta de pago de las rentas". (84).

El Juicio de Desahucio, que se tramita en la actualidad para todos aquellos contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a 1993 (cabe hacer mención que para los contratos celebrados con posterioridad, se encuentra derogada tal disposición), es también un Juicio ejecutivo, con doble sistema de ejecución.

Por una parte, el inquilino será requerido para, que en el acto de la diligencia, justifique con el recibo correspondiente, estar al corriente en el pago de las rentas y, en caso de no hacerlo, se le prevendrá que tiene treinta días, según el caso para pagar o desocupar, además en el acto mismo de la diligencia, la parte actora o quien sus derechos represente junto con el actuario, por voz de éste último, se procede a embargar bienes de la propiedad del demandado que basten a garantizar la deuda y se trabe formal embargo, acto seguido se corre traslado y se le emplaza para, que dentro del término de 9 días, produzca su contestación y ofrezca pruebas.

El demandado, al contestar, puede oponer como única excepción la de pago de rentas, con documento fehaciente, por ser materia de la litis.

En consecuencia para que el Juicio Especial de Desahucio proceda, se requiere:

- 1.- La falta de pago de dos o más mensualidades.
- 2.- La exhibición del contrato de arrendamiento, cuando fuere necesario para la validez conforme al Código Civil.
- 3.- De no ser necesario el contrato, cuando sea menor el precio a lo que regulaba el Código (Cien pesos mensuales de los antiguos), la prueba de su cumplimiento voluntario puede consistir en información testimonial, documentos, confesional o cualquier otra recibida como medio preparatorio.
- 4.- De no haber otorgado las partes el contrato de arrendamiento por escrito, a pesar de haber sido necesario, de conformidad con lo que dispone el artículo 2406 del Código Civil, se acreditará el cumplimiento voluntario del contrato verbal, en igual forma que el anterior.

#### b.2.- LA JURISDICCION VOLUNTARIA.

Este procedimiento, considerado también especial, consiste básicamente en dar aviso al arrendatario de la voluntad del arrendador, de dar por terminado el contrato de arrendamiento.

Es decir, en este caso no existe controversia entre las partes contratantes, sino, con este procedimiento, se notifica la voluntad unilateral del arrendador, de dar por terminado el contrato de arrendamiento cuando éste ha producido la tácita reconducción, entendida esta como: La acción por la cual el contrato de arrendamiento, una vez que han transcurrido más de diez días después del vencimiento del contrato y continúa el arrendatario con la posesión, sin la oposición del dueño de la finca.

Rafael de Pina define a la tácita reconducción como: "Es el efecto producido por la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada, una vez que el arrendamiento se terminó y que consiste en que se tenga por celebrado un nuevo contrato sobre la misma cosa y en idénticas condiciones que el anterior". (84)

84.- De Pina, Rafael, Rafael de Pina Vara; Diccionario de

Mediante este procedimiento, seguido ante el juzgado de Arrendamiento Inmobiliario se notifica, en términos de lo que prevé el artículo 893 del Código de Procedimientos civiles, la voluntad del arrendador de dar por terminado el contrato de arrendamiento, y que cuenta el inquilino con dos meses para desocupar y entregar voluntariamente la localidad arrendada. Una vez transcurrido este plazo, y no haber desocupado la parte arrendadora, continúa el trámite de desocupación con el juicio denominado Terminación de Arrendamiento, mismo que se tramita en la Vía Ordinaria Civil, la que a continuación analizo.

C.- JUICIO ORDINARIO.- Son todos aquellos juicios que no requieren de una tramitación extraordinaria o especial. Como lo define el maestro Pallares, que nos dice: "Juicio Ordinario es aquel que procede por regla general, en oposición a los juicios extraordinarios, que sólo se han establecido cuando la ley expresamente los autoriza..Hay que incluir a los sumarios y sumarísimos que comprenden a su vez, diversas especies tales como los ejecutivos, los de lanzamiento, hipotecarios, de divorcio, etc..". (85)

El doctor José Castillo Larráñaga, también cita una definición del Juicio Ordinario y dice: "Aquel que se desenvuelve con la amplitud de instrucción y prueba que se ha estimado necesaria en cada momento histórico, para que dentro de él pueda resolverse la generalidad de las cuestiones y litigios civiles, con todos los problemas incidentales anexos y, en general, procesales que puedan surgir." (86)

En otras palabras, es la forma más común u ordinaria, como su nombre lo indica, de tramitar la litis. El juicio ordinario, al cual también se le llama plenario, está sujeto a trámites solemnes, ya que este tipo de juicios resuelven solamente algunas controversias, por su importancia económica, o bien por la complejidad de las mismas.

Los juicios ordinarios son supletorios de los sumarios, es decir, los primeros cubren las lagunas legislativas en cuanto a las disposiciones que no contengan los segundos. El juicio ordinario comienza con la presentación de una demanda que tendrá que formularse por escrito, a esta etapa se le llama también exposición, ya que es cuando la parte actora "demandante", además de la petición al juzgador, narra los hechos constitutivos de su acción, que fundan y motivan la acción que se intenta.

85.- Pallares, Eduardo.. Ob Cit. Pág.496.

Una vez admitida la demanda, dentro del mismo auto admisorio, se ordenará emplazar al demandado, es decir, poner en conocimiento y hacerle saber de la existencia de una demanda por medio de cédula o instructivo, según se le designe y que cuenta con 9 días para que produzca su contestación, oponga excepciones y defensas y, en su caso, formular su reconvencción.

Con la contestación a la demanda, se puede decir que es el momento en el cual se fija la litis, ya que el juzgador está en presencia y conocimiento de cuales son los hechos controvertidos en el juicio mismo, sobre los que deberán versar las pruebas.

La siguiente etapa del juicio es la conciliación, la que se llevará a cabo en audiencia pública. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 272-A del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal. Audiencia mediante la cual se exhortará a las partes a que lleguen a un arreglo. En caso contrario se levantará el acta correspondiente y se abrirá el juicio a prueba. Si existió apercibimiento para el caso de inasistencia de una o de ambas partes, se hará efectivo dicho apercibimiento con multa de días y ordenará el Juez, se gire atento oficio a la Tesorería del Distrito Federal.

El término para que las partes ofrezcan pruebas será de 10 días hábiles para ambas partes; concluido el término antes señalado, se dictará auto en el cual se admitirán o desecharán las pruebas a criterio del juzgador, y se señalará día y hora para la celebración de la audiencia de ley.

Una vez desahogadas todas las pruebas tanto las que ofreció la parte actora como, las del demandado, se citará a las partes para oír sentencia definitiva. En este momento es cuando se cierra la etapa de instrucción del juicio ordinario.

Después de que se dictó resolución, se notificó a las partes, ya sea por medio de Boletín Judicial o por medio de notificación personal. si se trata de casa habitación, la parte que salió condenada en la sentencia o que crea no haber obtenido todo lo reclamando, podrá hacer uso de otros medios de defensa a efecto de que se habra el segundo periodo, es decir la segunda instancia, mediante la cual, la parte condenada expresará los agravios que considere pertinentes y la otra parte los contestará

d).- CONTROVERSIAS DE ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACION.

De este juicio detallaré, de la manera más breve, su tramitación, ya que en el siguiente capítulo se abordará lo más importante del tema en estudio.

En cuanto a la tramitación actual de los contratos de arrendamiento celebrados hasta antes de las reformas de 1993, es decir, que el procedimiento que se sigue con las reformas del tema de este trabajo, que analizaré en capítulo posterior, por lo que en el presente capítulo haré un análisis de éste punto.

Antes del año 1985 el trámite de un juicio que tuviera como finalidad un conflicto entre arrendador y arrendatario, en relación a la declaración judicial de dar por terminado con contrato de arrendamiento, se debía ejercitar a través de la vía ordinaria civil. Pero, a partir de la fecha indicada, si el juicio es por una finca arrendada para habitación será en la vía de controversias de arrendamiento, subsistiendo el ordinario civil para cualquier otro tipo de arrendamiento.

Como sabemos, todos los juicios se dividen en etapas en especial los que comprendía el juicio de arrendamiento que, en la actualidad, todavía se tramita para los contratos anteriores a 1993 y que se desarrolla con los siguientes puntos:

- a) Demanda
- b) Emplazamiento
- c) Contestación (reconvención en su caso)
- d) Conciliación
- e) Ofrecimiento y admisión de pruebas
- f) Desahogo de las pruebas en la audiencia de ley
- g) Alegatos
- h) Sentencia

Las seis primeras etapas comprenden la instrucción, es decir, la parte donde se proveen los medios necesarios como son las pruebas y las razones que exponen las partes, para dejar un juicio en posibilidad de que se dicte la resolución que en derecho corresponda.

A. DEMANDA.- Couture define a la demanda como: "Es el acto procesal introductorio de la instancia, por virtud del cual el

la ley, pidiendo una sentencia favorable a su interés." (87)

En materia de arrendamiento la demanda debe contener los requisitos establecidos en el artículo 255 de la Ley Procesal Civil y, en particular las prestaciones que se demandan son: "Que el Juez declare terminado un contrato de arrendamiento; así mismo, se debe reclamar que el inquilino entregue vacío y desocupado el bien arrendado, así como el pago de gastos y costas que origine el juicio.

Para que la demanda sea admitida por el juzgado es necesario que se acompañe a la misma el documento base de su acción, es decir, que se tiene que exhibir el contrato de arrendamiento.

Para el caso de que la relación contractual hubiere operado la tácita reconducción, tema que analicé en párrafos anteriores, es necesario acompañar a la demanda las copias certificadas de la Jurisdicción Voluntaria, mediante las cuales se avisó y notificó al demandado que contaba con dos meses para desocupar el inmueble, en términos de lo que establece el artículo 2478 del Código Civil.

Una vez que se presenta la demanda, el Juez dicta un auto admisorio, el cual contiene lo dispuesto por el artículo 959 que establecía, hasta antes de su reforma de 1993: "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".

El efecto de presentar la demanda es interrumpir la prescripción y, con esto, señalar el principio de la instancia y determinar el valor de las prestaciones exigidas y del emplazamiento, que es prevenir a juicio al demandado. El emplazamiento debe entenderse en el domicilio del demandado, debe ser notificado personalmente o, en su caso, con la persona que viva o se encuentre en dicho lugar, teniendo el demandado cinco días para que conteste la demanda y oponga excepciones y defensas.

B. EMPLAZAMIENTO.- En términos generales, emplazar significa conceder un plazo a la parte demandada, para que acuda ante el

87.- Ovalle Favela, José, Derecho Procesal Civil, Editorial

Juez o tribunal correspondiente y hacerlo sabedor de la existencia de un proceso judicial en su contra.

La finalidad del emplazamiento es dar cumplimiento al principio de "AUDITERIA ALTERA PARTI", que quiere decir que el demandado debe ser oído. El emplazamiento se funda en el artículo 114 Fracción I del Código de Procedimientos Civiles que dice: "Será notificado personalmente en el domicilio señalado por los litigantes:

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

Las diferencias existentes entre notificación y emplazamiento son:

1.- La notificación es lo general y emplazamiento es lo particular.

2.- El emplazamiento es un llamado para que acuda a comparecer la parte demandada ante la autoridad. Dándole a conocer la existencia de una demanda y la notificación es el comunicar a las partes el estado en que se encuentra el juicio.

3.- El emplazamiento es más solemne que la notificación, además de que concede un plazo, requiere que se haga en forma personal o por edictos y las notificaciones no conceden plazo y sólo son personales cuando así lo establece el juzgado.

El emplazamiento debe efectuarse por medio de cédula, que debe contener la fecha y hora en que se entrega, el nombre y apellido del actor, el Juez o Tribunal que la manda practicar, la resolución que manda diligenciar, nombre completo de quien la recibe. Una vez que el notificador se haya cerciorado de ser el domicilio del demandado debe constar las razones para ello, debe entregar a la persona que se encuentre o al demandado personalmente, corriéndole traslado con una copia simple de la demanda, debidamente sellada y cotejada, así como copias de los documentos que se exhibieron en el escrito inicial.

Las reglas del emplazamiento son muy importantes en materia de arrendamiento, así como las vistas que se sigan, ya que el arrendador corre el peligro de que al final del juicio tenga que volver a emplazar porque se declare alguna nulidad por defectos en el emplazamiento, y todo ese tiempo tendría a un inquilino que no lo desea en su inmueble. Que se retracte en el pago de las rentas y, además no pueda celebrar otro contrato.

C.- CONTESTACION A LA DEMANDA.- Al igual que la demanda, se tiene que formular por escrito, dentro del término de cinco días que marca la ley. La contestación es el derecho genérico que tiene el demandado para defenderse.

El demandado puede asumir, frente a la demanda, diferentes actitudes ya que el derecho del que hablamos es potestativo dentro del procedimiento. Por lo que el demandado, puede contestar o no, englobando esto diferentes actitudes. En un juicio de arrendamiento, que es la materia en estudio, hasta antes de las reformas y en la actualidad con los contratos celebrados hasta antes de las reformas de 1993, cuando se trataba de la terminación del contrato, las actitudes que puede tomar el demandado son:

I.- Aceptar las pretensiones de la demanda, es decir, no existe ninguna defensa o excepción a la declaración de que se termine el contrato, en otras palabras, es lo que se conoce con el nombre de Allanamiento.

II.- Reconocer los hechos afirmados por el actor (Confesión).

III.- Reconocimiento del fundamento jurídico del actor.

IV.- Pedir que el conocimiento se haga a otra persona que se pueda defender y que tenga interés en el juicio, y que la sentencia le beneficie o le pare perjuicios.

V.- Negar los hechos afirmados por el actor o ignorarlos por no ser propios.

VI.- Oponer las excepciones y defensas que considere pertinentes.

VII.- Negar el derecho

VIII.- Formular nuevas pretensiones en contra del actor, es decir la reconvencción de hechos reclamados.

Cuando el demandado contesta su demanda, más que una defensa, lo efectúa para entorpecer el procedimiento y ocupar el inmueble arrendado el mayor tiempo, pagando una misma renta y además, el abogado que los asesore utilizará las pretensiones de la ley a favor del inquilino, alegando una serie de cuestiones que sólo demoran el procedimiento. Cuando se reclama la reconvencción también es para entorpecer y demorar un juicio.

Con las excepciones y defensas planteadas por el demandado, se da vista a la parte actora para que las conteste o manifieste lo que a su derecho corresponda, mismas que deben desahogarse en un término no mayor de tres días. El artículo 961 que en la actualidad se encuentra derogado, manifestaba: "Una vez señalara de inmediato fecha y hora para la celebración de una audiencia previa y de conciliación dentro de los cinco días siguientes".

D. CONCILIACION.- Esta etapa se lleva a cabo mediante la audiencia previa y de conciliación, en la cual el conciliador del juzgado escuchando las pretensiones de las partes, los exhortará y propondrá alternativas para solucionar el litigio. Si las partes llegan a un arreglo se celebrará convenio de arrendamiento, que si llena los requisitos de ley, el Juez lo aprobará en todos sus términos como si se tratara de sentencia ejecutoriada y teniendo fuerza de cosa juzgada.

En esta audiencia el Juez examinará las cuestiones de la legitimación procesal de las partes, la propia conciliación y depurará el procedimiento, impondrá las multas a que se refiere el artículo 961 de la Ley Procesal Civil, párrafo II y, por último, ordenará se abra el juicio a prueba ordenándose, además se levante el acta correspondiente.

#### E.- OFRECIMIENTO Y ADMISION DE PRUEBAS.-

Por lo que a esta etapa se refiere, es muy importante, ya que el sentido de la resolución depende primeramente de las probanzas aportadas por las partes y, en segundo término de las excepciones y defensas opuestas por la demandada que en relación a estas se ofrezcan las pruebas que vengán a destruir la acción. Tal y como lo establece el artículo 281 de la Ley procesal civil que dice: "Las partes asumirán la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones."

Las pruebas son medios o instrumentos para demostrar la veracidad de los hechos y fundar la demanda o bien, la contestación a la misma, el artículo 254 del Código Procesal Civil dice al respecto: "Sólo los hechos están sujetos a prueba; el derecho lo estará únicamente cuando se funde en usos o costumbres o se apoye en leyes o jurisprudencias extranjeras", además de que las pruebas y sus medios son irrenunciables.

Con relación a los hechos, notorios el maestro Ovalle Fabela dice: "Es notorio lo que es público...lo que es público y sabido por todos, con lo cual la notoriedad se torna hábilmente difícil, pues resulta casi imposible encontrar hechos que sean sabidos por

...votos. Pero siguiendo a Caramanora, ha considerado también notorio, el hecho cuyo conocimiento forma parte de la cultura propia de un determinado círculo social, en el tiempo que la decesión ocurre". (88)

La audiencia previa y de conciliación ordena se abra el juicio por el término de 10 días; el artículo 963 del citado código, sin la reforma efectuada, establecía un problema sobre el cómputo que deba realizar la secretaría del juzgado para cada parte, es decir, que las mismas no quedaban notificadas del mismo auto el mismo día, por ejemplo:

Si el actor comparece a la audiencia y el demandado no lo hace, el cómputo para cada uno debe ser diferente, ya que el primero de ellos se notifica el día de la audiencia y el segundo hasta el día en que sale publicado por medio del boletín judicial. A pesar de que la forma correcta es la que se contempla a partir del momento de la celebración de la audiencia, por lo que es costumbre usual que se empiece a contar el término al día siguiente hábil a que surta sus efectos la publicación del auto en el boletín judicial.

Los medios de prueba que admite el Código de Procedimientos Civiles son los siguientes: la confesional, la documental pública y privada, la testimonial, la pericial, la instrumental de actuaciones y la presuncional legal y humana, y demás elementos idóneos para llegar a la verdad de los hechos controvertidos.

En materia de arrendamiento se han utilizado los diferentes medios de prueba por parte del demandado para retardar el procedimiento, es decir, como el problema inquilinario en México radica en que existen pocas viviendas que se encuentren en posibilidad de ser alquiladas por la incosteabilidad que implica para el propietario, además de que prefiere tener vacío un inmueble que tener problemas con los inquilinos.

La regla general para la carga de la prueba es que tiene que probar el que haga una afirmación, y sólo se probará cuando se haga una negación en términos de lo que establece el artículo 282 del Código de Procedimientos Civiles que dice: "El que niega sólo será obligado a probar:

- I.- Cuando la negación envuelva la afirmación expresa de un hecho.

II.- Cuando se desconozca la presunción legal que tenga en su favor el colitigante.

III.- Cuando se desconozca la capacidad

IV.- Cuando la negativa fuere elemento constitutivo de la acción".

En materia de arrendamiento, el actor únicamente tendrá que probar la existencia de la relación contractual, lo cual acreditará con el contrato de arrendamiento y, en el caso de que el contrato hubiere quedado voluntario para ambas partes, tendrá que probar que ha dado el aviso a que se refiere el artículo 2478 del Código Civil, que también se probará con documental consistente en las copias certificadas de las diligencias de jurisdicción voluntaria.

F. DESAHOGO DE PRUEBAS.- Una vez que el juez dicta auto admisorio de pruebas, en el mismo debe señalar día y hora para la celebración de la audiencia en donde se verificará el desahogo de pruebas o audiencia de ley, diciendo en que forma se desahogará cada una de las pruebas ofrecidas y, en su caso, a cargo de quien corresponde la preparación de las mismas.

El día y hora señalado para el desahogo de las pruebas se levantará una acta circunstanciada, donde conste el desahogo de todas y cada una de las pruebas que se reciban ese mismo día y sólo aquellas que se encuentren debidamente preparadas. Si no se encontrare una prueba preparada o faltare alguna por preparar, en el acta constará lo anterior y se señalará nuevo día y hora para la continuación de esta audiencia, señalando qué pruebas se recibirán en esa nueva fecha.

Con esta última fase, se concluye la etapa probatoria del juicio, pasando a la última etapa procedimental de la instrucción y que es la de alegatos que conforme al artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles, las partes alegarán lo que a su derecho convenga.

G.- ALEGATOS.- Como ya se dijo, esta es la última etapa procesal en la cual las partes exponen al juzgador, que las pruebas aportadas confirman los hechos narrados en forma verbal por cada parte, debido a que el artículo 393 y 394 lo establecen al considerar que las partes por sí o por sus abogados patronos podrán alegar y dispondrán de un cuarto de hora, y los alegatos serán verbales y pueden presentar las partes sus conclusiones por

Los alegatos deben contener una relación breve de los hechos controvertidos, así como el análisis detallado de las pruebas aportadas durante el juicio. En materia de arrendamiento no se presentan alegatos por escrito y, tampoco se formulan en forma verbal, a pesar de encontrarse establecida en el artículo 964, Fracción III del Código de Procedimientos Civiles.

H.- SENTENCIA.- Es la forma de concluir un proceso ya que éste desde la demanda hasta la última etapa, que es la de alegatos, se llevo a cabo con el objeto de que, el juzgador emita su resolución.

La sentencia, para Rafael De Pina es: " La resolución judicial que pone fin a un proceso o juicio en una instancia o en un recurso extraordinario. en el Código de Procedimientos Civiles se hace referencia a dos clases de sentencias; las interlocutorias y las definitivas." (89)

Para el maestro, Cipriano Gómez Lara la sentencia: " Es un tipo de resolución judicial, probablemente el más importante y que pone fin al proceso." (90).

En un juicio de arrendamiento generalmente la sentencia emitida, es a favor del arrendador, declarando la terminación del contrato de arrendamiento. Condenando al inquilino a desocupar y entregar la localidad arrendada en un plazo de 30 días hábiles, contados a partir de la fecha en que cause ejecutoria la sentencia dictada en autos.

Como este juicio está contemplado en el artículo 114 del Código de Procedimientos Civiles, la sentencia debe ser notificada a las partes en forma personal, teniendo la parte que haya sido condenada o la que no haya probado su acción o sus excepciones. Las partes tendran un término de cinco días hábiles para interponer recurso de apelación en contra de la sentencia definitiva.

RECURSO DE APELACION.- Este recurso tambien denominado por Rafael de Pina como: "Medio ordinario de impugnación de resoluciones jurisdiccionales que permite someter una cuestión ya

89.- De Pina Rafael, Diccionario de Derecho, Ed. Porrúa, S.A, México, 10, Ed. Pág. 432.

90.- Gómez Lara Cipriano, Teoría General del Proceso, Ed. UNAM,

Decidida en primera instancia a la reconsideración de un Juez superior, competente para darle la solución que estime arreglada a derecho, tomando en cuenta los agravios formulados al efecto por la parte recurrente. (91)

Este recurso es admitido en ambos efectos, es decir, el suspensivo y devolutivo, suspendiéndose el procedimiento, quedando emplazadas las partes para que concurran ante la Sala del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal para hacer valer sus derechos, expresando los agravios que cause la sentencia recurrida.

El recurso de apelación según lo dispone el artículo 688 del Código de Procedimientos Civiles es: "El recurso de apelación tiene por objeto que el superior confirme, revoque o modifique la resolución del inferior."

A pesar de que los términos para este tipo de juicio, tanto para contestar la demanda como para el señalamiento de fechas de audiencia, sean diferentes a un juicio ordinario civil; el tiempo puede ser tal vez igual o hasta más largo para lo cual, la iniciativa de reforma de 1993 planteó la necesidad de recortar dicho tiempo, siendo el tema del que hablaré en el siguiente punto.

#### C.- ORIGEN DE LAS REFORMAS.

Durante más de medio siglo, de 1932 a 1985 se mantuvo estático el texto original del Código Civil sobre el contrato de arrendamiento, procurando cierto equilibrio entre los derechos y obligaciones del inquilino y arrendador.

Sánchez Medal nos comenta al respecto: "Unas reformas extremistas del año de 1985, al Código Civil, inclinaron abiertamente la legislación en favor de los inquilinos de fincas para uso habitacional, concediéndoles dos prórrogas legales de contrato, de un año para cada una, limitando durante ellas el monto de la renta y otorgándoles un derecho del tanto a manera de un gravamen clandestino. (92)

91.- De Pina Rafael, Diccionario de Derecho, Editorial porrua. S.A. Decima Edición Corregida, México, 1981, Pág. 84.

92.- Sánchez Medal, Ramón, De los Contratos Civiles, Editorial

Señala además: "Posteriormente, las reformas extremistas del año de 1973 al Código Civil y de Procedimientos Civiles, inclinaron abiertamente la legislación en favor de los arrendadores de fincas urbanas, implantando un conjunto de innovaciones tendientes a hacer prevalecer y respetar, de manera irrestricta el principio de la autonomia de la voluntad". (93)

En 1985 se efectuaron reformas al Código Civil en materia de arrendamiento inmobiliario, como respuesta a las peticiones de diversos grupos demandantes de vivienda para habitación, para tutelar los intereses de los grupos más desprotegidos. Sin embargo, a casi ocho años, se ha observado que dichas reformas han tenido un efecto inhibitorio en las inversiones en vivienda para arrendamiento en el Distrito Federal, lo cual ha deteriorado el ya de por sí grave rezago habitacional.

En la exposición de motivos de las reformas al Código Civil y de procedimientos civiles, emitida por el Secretario de Gobernación a la Cámara de Diputados, se sigue el criterio señalado en el párrafo anterior, así como señala, además: "A su vez, el decremento en la oferta ha provocado que, a pesar de las limitaciones legales, las rentas tuvieran un incremento efectivo, en virtud del aumento en la demanda con relación a la oferta existente. Asimismo de 1928 a 1985, se propició un grado de incertidumbre que ni alienta la creación de más vivienda en arrendamiento, ni protege los intereses y derechos de las partes." (94)

Señala, además, la exposición de motivos, lo siguiente: Las leyes deben sustentarse en la realidad y adecuarse a las cambiantes circunstancias para cumplir sus propósitos. En ocasiones, sus objetivos de protección a ciertos grupos pueden, si no se ajustan, tener efectos contrarios a sus objetivos. Esto es especialmente cierto en materia de arrendamiento, no solamente en cuanto a la regulación sustantiva, sino también como consecuencia de los procedimientos para dirimir controversias entre arrendador y arrendatario". (95)

La iniciativa de reforma enviada por el Poder Ejecutivo, busca seguir la línea tradicional que ha venido aplicando en el ámbito económico, social y político. Es decir, sigue la línea neoliberal y de apertura de mercados o como se le conoce de

93.- Sánchez Medel, Ramón. Idem Ob Cit, Pág. 234.

94.- Exposición de Motivos de la Reforma de Arrendamiento, 7 de Julio de 1973. Patrocinio González Garrido, Secretario de Gobernación, Pág. 2688, Cámara de Diputados, DIARIO DE DEBATES.

Abrir las puertas al capital tanto nacional como extranjero, y para lograr tal objetivo, pues era necesario que se reformara una ley que regulaba la materia de arrendamiento en favor de la clase más desprotegida y, en su lugar, lograr que los grandes capitalistas y dueños de los grandes edificios y casas habitacionales, ya no tuvieran que recurrir a largos juicios de desocupación.

Para tal efecto basta con leer la exposición de motivos de las reformas, que dicen: "Muchas de las actuales disposiciones en materia de arrendamiento han tenido efectos contrarios a los esperados, al brindar excesivas facilidades al inquilino irresponsable en detrimento de aquel que, dada su buena fe, no requiere ni demanda disposiciones legales extraordinarias. De igual manera, el marco legal que actualmente se aplica, por su lenta resolución propicia, en consecuencia, un mercado deprimido y de difícil acceso en perjuicio de quienes requieren satisfacer sus necesidades de vivienda por la vía del arrendamiento". (96)

Por ello dice, además, la iniciativa de reforma propone: "Modificaciones que permitan favorecer una auténtica relación de equidad jurídica entre arrendadores y arrendatarios y que permitan alentar la construcción de viviendas de arrendamiento y así, el funcionamiento de un mercado eficaz, con reglas justas. Por lo anterior, se proponen procedimientos ágiles y expeditos que eliminarían malas prácticas y reducirían sustancialmente el enorme caudal de asuntos inquilinarios que, en última instancia, perjudican a los arrendatarios responsables, quienes requieren de una mayor oferta".

En la parte relativa a las modificaciones propuestas al Código civil para el Distrito Federal en materia del fuero común y para toda la República en Materia Federal, se propone la modificación del artículo 2398, a fin de incrementar el plazo máximo de los arrendamientos de fincas destinadas al comercio, a 20 años, para evitar las continuas prácticas de figuras jurídicas distintas a las que legalmente corresponden, cuando las actividades reclaman mayores periodos de duración. Así como una gama de reformas que benefician a los intereses de los arrendadores.

96.- Exposición de Motivos, Diario de Debates de la Cámara de

Las reformas son el producto del carácter neoliberal del actual gobierno, al respecto, Angel Juarez Cacho dice: "Son producto del carácter neoliberal del gobierno, reconocen el atributo básicamente lucrativo del contrato de arrendamiento y pretenden liberar a los propietarios de inmuebles, de largos litigios, basados en leyes sobreprotectoras del inquilino. Se abre la posibilidad para poder rescindir los contratos incumplidos por el arrendatario en cuatro meses, ofreciendo mayor incertidumbre jurídica al que da una casa habitación para renta" (97)

El inquilino requiere una vivienda digna a precio justo. El propietario requiere que se le pague una renta que justifique la inversión del inmueble construido, los gastos de su mantenimiento y el pago que cause el impuesto predial. Es decir, el propietario busca un negocio rentable en el presente y con excelente plusvalía en el futuro

Añade, además, Juarez Cacho : "El estado tiene como objetivo, con estas reformas, hacer más rentable el negocio del arrendamiento inmobiliario, para incentivar la inversión en las construcciones de inmuebles que se den en renta en el Distrito Federal". (98)

La legislación anterior dificultaba según la exposición de motivos de esta ley, el logro de los objetivos anteriores, ya que imponía topes a los incrementos de las pensiones rentísticas, corrompía el juicio del arrendamiento haciéndolo muy dilatado y costoso.

Pero no sólo se reformó el Código Civil y de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, sino también se reformó el capítulo correspondiente de la Ley Federal de Protección al Consumidor, mediante la cual se seguía un procedimiento de conciliación entre las partes. Esta Ley en la práctica resultaba, en muchas ocasiones, benéfica para el arrendador y arrendatario, mediante la cual el segundo, interponía su queja y se tramitaba un procedimiento arbitral.

97.- Juarez Cacho, Angel, Comentarios a las Reformas de Julio de 1993, en materia de Arrendamiento Inmobiliario, Revista Abogados, Año 1, Agosto de 1993, por Angel Juarez Cacho, Pág. 1.

De lo declarado con anterioridad, manifiesta la iniciativa de reformas, que todo lo relativo a las controversias del arrendamiento inmobiliario que se susciten en esta ciudad, se ventilaren ante un Juzgado competente de la materia. Es por lo tanto, que se reformó el artículo 73 de la Ley Federal de Protección al Consumidor para quedar como sigue:

Artículo 73. "Los actos relacionados con inmuebles, sólo estarán sujetos a esta Ley cuando los proveedores sean fraccionadores o constructores de viviendas destinadas a casa habitación, para venta al público o cuando otorguen al consumidor el derecho de usar inmuebles mediante el sistema de tiempo compartido, en los términos de los artículos 64 y 65 de la presente ley."

Es decir, todas las controversias suscitadas entre las partes única y exclusivamente conoce el Juez competente del arrendamiento Inmobiliario, y no, como antes sucedía ante la Procuraduría Federal del Consumidor. Por lo que todo lo demás relativo entre proveedor y consumidor será materia exclusiva de dicha procuraduría.

Y del contenido de las reformas materia del presente trabajo se analizarán en el siguiente capítulo.

CAPITULO V.- LA INAPLICABILIDAD DEL ARTICULO 959 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL, EN LA PRACTICA JUDICIAL.

A.- CONTENIDO DE LAS REFORMAS DE 1993 DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Durante más de medio siglo, de 1932 a 1985, nuestro Código Civil no sufrió reformas en cuanto a su contenido, de una manera sustancial, sino hasta las que se le realizaron en el año de 1948 cuando, por medio de decreto, se congelaron las rentas. Y las que se consideran por muchos autores como extremistas las reformas de 1985, cuando se inclinan abiertamente hacia los inquilinos.

Con el contenido de estas reformas se trato de proteger los intereses de la clase más desprotegida, mediante las cuales se les concedían dos prórrogas anuales, siempre y cuando estuvieran al corriente en el pago de las rentas, así como se limitaba el monto de las rentas y sufría el Código Civil una nueva modalidad con el Derecho del Tanto, es decir, el inquilino tenía el derecho de ser la primera persona sujeta a la compra del bien que arrendara.

Posteriormente, en el año de 1993 el Poder Ejecutivo, por conducto de la Secretaría de Gobernación, envió una iniciativa de reformas en torno al arrendamiento inmobiliario que, en su parte conducente se trata de extremistas, como las denomina el maestro Sánchez Medel quien dice: "Las reformas extremistas del año de 1993 al Código Civil y al de Procedimientos Civiles, inclinaron abiertamente la legislación en favor de los arrendadores de fincas urbanas, implantando un conjunto de innovaciones tendientes a hacer prevalecer y respetar, de manera irrestricta, el principio de la autonomía de la voluntad." (99)

Las reformas del arrendamiento al Código Civil, demuestra la necesidad de nuestros gobernantes de acabar con los privilegios de los que gozaba la población, no sólo en esta materia sino en todos los ámbitos, es decir, se sigue la línea que han venido practicando de una economía de mercado, o sea, fortalecer el capitalismo.

99.- Sánchez Medel, Ramón. De los Contratos Civiles. Edit Porrúa, S.A. 1995, Méx, Pág. 234.

Los contratos de arrendamiento de fincas urbanas pueden estar sometidos, hoy en dia, a dos clases diferentes de estatutos legales:

Los contratos que continuaran hasta el 19 de octubre de 1998 regidos por las reformas de 1985, que es favorable a los inquilinos de inmuebles para uso habitacional ; y los contratos que, a partir del 19 de octubre de 1993 quedaron sujetos a la reforma de 1993 favorable a los arrendadores.

El que se aplaza hasta el 19 de Octubre de 1998 la entrada en vigor de las nuevas disposiciones de 1993, es únicamente para aquellos contratos de arrendamiento de fincas urbanas para uso habitacional celebrados entre dos mismas personas y cuyos contratos se hallaban vigentes el 19 de Octubre de 1993; pero no para aquellos arrendamientos para uso habitacional ni tampoco que ya hubieran terminado antes de esa fecha por alguna de las ocho causas que dispone el articulo 2489 del Código Civil, a menos que en este último caso se trate de nuevos contratos que se celebren, posteriores al 19 de Octubre de 1993.

Por lo que, si se celebra un contrato después del dia 19 de Octubre de 1993, entre personas diferentes a las que estuviera vigente, a esa fecha y que tuvieran celebrado un contrato respecto de la misma finca, le es aplicable la nueva legislación.

En la actualidad existen dos clases de inquilinos, por un lado, los arrendatarios de inmuebles para casa habitación, cuyo contrato de arrendamiento se haya celebrado hasta el 19 de Octubre de 1993 y, por la otra parte, todos los arrendatarios de inmuebles destinados a uso habitacional, cuyos contratos de arrendamiento los hayan celebrado posteriores a esa fecha y a partir del dia 20 de Octubre de 1993.

A todos los inquilinos que celebren contrato de arrendamiento o que lo hubieren celebrado posterior al dia 19 de Octubre de 1993, les será aplicable la nueva legislación, así como la legislación procesal y la legislación reformada de la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Es precisamente del contenido de las reformas realizadas de lo que trataré a continuación.

La iniciativa de reformas planteadas por el Poder Ejecutivo señalan: " DECRETO QUE REFORMA, ADICIONA Y DEROGA DIVERSAS DISPOSICIONES DEL CODIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMUN Y PARA TODA LA REPUBLICA EN MATERIA FEDERAL, CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL Y LEY FEDERAL DE PROTECCION AL CONSUMIDOR.

"Artículo Primero. Se reforman los artículos 2398, segundo párrafo; 2399, 2406; 2412, fracción I; 2447, 2448-B; 2448-C; 2448-J; 2448-K; 2478; 2484; 2487; 2489, fracción I y; 2490; se adiciona el artículo 2489 con las fracciones IV y V y; se derogan los artículos 2407; 2448-D; 2448-I; 2448-L; 2453; 2485; 2486; 2488; 2491; 2494 y; 3042, último párrafo del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la Republica en Materia Federal, para quedar como sigue".

Este contenido es el que analizaré en los siguientes términos:

El artículo 2398, ha quedado como sigue:  
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 2398, Segundo Párrafo.- señala los términos para la duración de arrendamientos en:

- A). Casa habitación 10 años.
- B). Comercio e Industria 20 años.

Se suprimieron los 15 años que anteriormente se fijaban para arrendamientos de inmuebles destinados para comercio. Subsistiendo el primer párrafo de esta disposición consistente en la definición del contrato de arrendamiento: "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 y goce un precio cierto", llamado renta.

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

EL ARRENDAMIENTO DEBE OTORGARSE POR ESCRITO, SU FALTA ES IMPUTABLE AL ARRENDADOR.- Se repite aquí lo que dispone el artículo 2448 F, desde las reformas de 1985 y con fundamento en las acciones de los inquilinos en contra del arrendador por la falta de esta formalidad, y utilizada generalmente en la reconvencción al alegar la existencia de los contratos "verbales", que era utilizado en los juicios de arrendamiento de comercio o industria por estar fuera de las normas de casa habitación. De tal manera que se suprime, con esta reforma, la ya obsoleta disposición contenida en el artículo 2448, consistente en que el arrendamiento debía ser por escrito cuando "La renta pasara de cien pesos anuales".

Art. 2407.- Se deroga.

DESAPARECE. este artículo que, en su contenido, disponía que en los PREDIOS RUSTICOS el arrendamiento debía protocolizarse mediante escritura pública, cuando la renta fuera mayor de 5000 pesos anuales.

Art. 2412.-

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 aquél a que por su misma naturaleza estuviere destinada, así como en condiciones que ofrezcan al arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

I.- Esta disposición subsiste en todos sus términos, ya que sólo se adiciona la obligación, para el arrendador, de entregar la finca además de "Con todas sus pertenencias y en estado de servir de acuerdo a su destino", es decir como lo señalan las reformas, en estado de higiene y seguridad del inmueble. No sólo por tratarse de una obligación que establezca la ley, sino por salud propia del inquilino, y de sus familiares; y por las normas de salud pública que rigen en esta materia e indispensables para un uso y goce adecuados de los inmuebles dados en arrendamiento; en segundo lugar porque principalmente en esta gran ciudad nos encontramos en una zona sísmica, es por lo cual se obliga en la actualidad al arrendador a que los inmuebles sean seguros.

Subsistiendo además, las obligaciones que establezca la ley que rija esa materia, así como en el Código Civil y que se

encuentran previstas en las fracciones II a V de este artículo, consistentes en la conservación de la cosa, haciendo todas las reparaciones necesarias; a no estorbar el uso, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables; a garantizar el uso pacífico y a responder de 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 este 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.

SE DEJA SIN EFECTO Y SUPRIME LA PREFERENCIA QUE TENIA EL ARRENDATARIO Y EN SU LUGAR, SUBSISTE LA PREFERENCIA PARA LA COMPRA DEL INMUEBLE.- La legislación anterior señalaba una disposición que se denominaba DERECHO DEL TANTO, con los mismos requisitos fijados en la ley anterior para ser ejercitables, tales como:

- a) 5 años de antigüedad,
- b) Mejoras de importancia.
- c) Estar al corriente en el pago de las rentas.

No se hace la remisión al artículo 2304, respecto al término del aviso de venta de inmuebles para hacer uso del derecho del tanto, fijado por dicha disposición, en el término de 10 días, diferente al término específico fijado para el arrendamiento de 15 días, si se trataba de casa habitación y que regulaba el anterior artículo 2448 J, Fracción II, motivo por el cual se utilizaba esta disposición que se comenta.

Suprimiéndose, además, la remisión que contemplaba el artículo 2405, mismo que prevenía el pago de daños y perjuicios en caso de no haberse dado el aviso fehaciente de la venta al sujeto del derecho del tanto y a favor de éste, considerando válida la venta, así como también se suprime la venta. Por lo que, en la actualidad, se le denomina como DERECHO DE PREFERENCIA en la enajenación del inmueble estableciéndose, para el caso de incumplimiento del aviso, el pago de los daños y perjuicios y no la sanción de la nulidad de la compra venta como se fijaba anteriormente.

Art. 2448.- Las disposiciones contenidas en los artículos 2448-A, 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.

Se reformó, cambiando solamente las fracciones contenidas y señaladas en el capítulo anterior, señalándose que son de orden público e interés social, los cuales no fueron cambiados excepto el 2448-B el cual se adicionó previendo responsabilidad para el arrendador del pago de daños y perjuicios para el caso de que la localidad no sea habitable, higiénica y segura. Anteriormente, señalaba el Código que todas las fracciones eran de orden público e interés social.

Art. 2448-A. Queda igual al señalar que la vivienda debe estar en condiciones de ser habitable y de ser segura.

Art. 2448-B.- El arrendador que no haga las reparaciones 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 sufran por esa causa.

Esta disposición se adicionó en lo referente a que el arrendador es responsable y su obligación consiste en dar la localidad en condiciones higiénicas y de salubridad, así como seguras, quedando como de orden público e interés social.

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.

Este artículo desaparece a lo que se conocía como Derecho de Prórroga, es decir que a facultad del arrendador le concedía al inquilino dos años más de contrato, siempre y cuando estuviera al corriente en el pago de las rentas. Dejando subsistente el año mínimo como término del arrendamiento de habitación, regulado por el capítulo donde se encuentra esta disposición que se comenta, aunque, en la reforma, se da la posibilidad que pueda ser menor a voluntad de las partes, al establecer que podrá ser SALVO CONVENIO EN CONTRARIO.

Art. 2448-D.- SE DEROGA.- DESAFARECIO LA FIGURA QUE ESTABLECIA QUE LA CASA HABITACION del pago de la renta debía estipularse forzosamente en moneda nacional y de que su aumento debía regirse con relación al incremento porcentual fijado al salario mínimo general en el Distrito Federal, sin poder exceder del 85 % de éste, según ocurriese en el año cuando el contrato se renovara o prorrogara. Ahora deberá estarse como anteriormente sucedía en los arrendamientos de comercio o industria, y para el caso de pactarse la renta en moneda extranjera, ahora admisible para casa habitación, se estipula que la renta debe pagarse en su equivalente a la moneda nacional.

Es decir, que al momento de efectuarse el pago en moneda extranjera, con tal de que sea cierta y determinada, atento a lo que dispone el artículo 80 de la Ley Monetaria, asimismo, su incremento se regirá por la ley de la oferta y la demanda que prevalezca en el mercado inmobiliario cuando se realice la contratación.

Art. 2448-E.- NO SE REFORMO.- Sólo establece que la renta deberá pagarse en los plazos convenidos y, a falta de ello, por meses vencidos y obligación del arrendatario de pagarla hasta que reciba el inmueble. Esto último se repite en lo que previene el artículo 2426, que establecía tal regulación para los arrendamientos de industria y comercio, por lo cual ahora viene a ser aplicable, también, para el caso de casa habitación, la mención que en dicha disposición se hace de la frase "Salvo convenio en contrario".

Art. 2448-F.- NO SE REFORMO, establece que el contrato debe otorgarse por escrito y la falta de cumplimiento a esta obligación y formalidad, se imputara al arrendador. Esta disposición se relaciona con el artículo 2406, que se reformó y del cual ya se comentó.

Esta obligación deja al arbitrio de las partes el que deba ser por escrito o no, ya que de las disposiciones reformadas, la propia ley señala un asunto muy peculiar al decir que estas disposiciones se cumplirán salvo pacto en contrario, es decir, que el contrato debe ser por escrito, pero pensemos que las partes celebren un contrato verbal mediante el cual no se obligan a celebrar por escrito. En este caso la disposición sale sobrando.

Art. 2448-G.- NO SE REFORMO. Y es el que establece que deberá otorgarse por escrito y además con la obligación de ser inscrito en la autoridad, sin mencionar a qué autoridad se refiere. Sólo señala que debe ser inscrito ante la autoridad competente del Departamento del Distrito Federal. Siendo en este caso la Tesorería, que es el lugar donde se pagan y registran los contratos. Además, faculta al inquilino, tal precepto reformado, para que pueda demandar el cumplimiento de tal inscripción por parte del arrendador.

Art. 2448-H, NO SE REFORMO. Ya que el artículo 2448 contempla que es una disposición de orden público e interés social, disponiendo que el arrendamiento no termina con la muerte del arrendador ni del arrendatario, disposición similar a la que señala el artículo 2408, que establece que el arrendamiento no termina con la muerte de las partes, siendo ahora aplicable lo que ahí se dispone "Salvo convenio en contrario".

En este caso sucede muy a menudo que las personas beneficiarias del inquilino se subroguen en sus derechos y obligaciones, es decir, de los derechos del de cujus, en línea recta por consanguinidad o por afinidad y, siempre y cuando hubieren habitado el inmueble en vida del arrendatario en forma real y permanente, y aunque se trate de las personas mencionadas y que cumplan, con el requisito de la habitación real y permanente, no serán subrogatarios si se trata de subarriendo, cesión u otra figura similar. Debiéndose, ahora, entender la palabra USD real y permanente del inmueble y no como habitado.

Art 2448-I DEROGADO. Esta disposición establecía el Derecho de preferencia en el arrendamiento del tanto, siempre y cuando el arrendatario se encontrase al corriente en el pago de las rentas y, en virtud de que ahora se determina solamente y subsistiendo la última de dichas figuras denominada como DERECHO DE PREFERENCIA.

Art. 2448-J.- En el caso de que el propietario del inmueble arrendado decida enajenarlo, el o los arrendatarios tendrán derecho de 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 compraventa.

II.- El o los arrendatarios dispondrán de quince 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 ésta.

III.- En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso por escrito al arrendatario, y contará de un nuevo plazo de quince 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 diez por ciento.

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

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

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

Art. 2448 J.- Se modificó el derecho del que gozaba el inquilino para demandar el Derecho del tanto, por la nueva reglamentación del derecho de preferencia de acuerdo a las siguientes REGLAS.

I.-AVISO DEL ARRENDADOR. De los términos y condiciones de la compra venta al arrendatario. Ya no se dispone, como en la anterior legislación, de que éste sea en forma indubitable y que se interpretaba indebidamente como el aviso dado por fedatario publico. Estableciéndose ahora que dicho aviso debe ser por ESCRITO, lo cual si bien es cierto ello cae dentro del adjetivo indubitable de que efectivamente lo reciba el inquilino y conste por escrito con su firma, porque puede ser el caso de que no lo reciba y el arrendador aparente dar ese aviso.

FRACCION II.- Subsiste el término de quince días que se concede al arrendatario para que estudie la oferta con las condiciones, modalidades y precio del inmueble, y tenga la preferencia en la enajenación del inmueble; sin embargo, ahora es requisito indispensable, para hacerlo valer, que EXHIBA LAS CANTIDADES DE LA COMPRAVENTA para la aceptación de la oferta.

Aquí conlleva a un gran problema de tipo social y económico, siendo el que el arrendatario al arrendar un inmueble es debido a que no cuenta con los medios suficientes para adquirir su casa propia, por lo que las reformas van más allá de las necesidades de los inquilinos y con el propósito de que, en un término de quince días, no consigan y junten el dinero suficiente para adquirir el inmueble que rentan.

Lo cual, si no se cumple, se tendrá por perdido ese derecho, es decir, aunque exista constancia de aceptación, si el arrendatario no cubre la cantidad o cantidades de la oferta, el arrendador quedará liberado de su obligación de la preferencia, el cual puede ser ofrecido en las construcciones tales como viejos edificios, vecindades y departamentos ruinosos.

FRACCION III.- EL AVISO DE CONDICIONES. Igual que antes de las reformas se otorga el término de quince días, subsistiendo que dicho "cambio", ya sea en incremento o decremento, sea mayor del 10% ya que, en caso contrario, no será necesario el nuevo aviso, pero si se da el caso empezará a correr de nueva cuenta el término de quince días, para que el arrendatario haga uso de su derecho de preferencia en términos de la nueva oferta. Suprimiéndose, asimismo, que el nuevo aviso será en forma indubitable, debiendo ser ahora simplemente por "escrito" como en el caso del primero.

FRACCION IV.- Esta fracción quedó igual y sin embargo aparece como reformada y es la que se refiere a que tratándose del caso de los condominios, se sujetará a la Ley de la materia.

FRACCION V.- Suprime la obligación que tenían los notarios de cerciorarse del cumplimiento de este artículo, quedando en su lugar: Que la compra venta realizada en contravención a este artículo otorga al arrendatario el derecho de demandar el pago de daños y perjuicios, en congruencia, como se ha comentado, se considera válida la venta, determinando que el pago por estos conceptos no deberá ser menor al 50 % de las rentas que se hayan pagado en los últimos doce meses, y teniendo una prescripción de dicha acción a los sesenta días.

FRACCION VI.- DESAFARECIO. Esta declaraba la nulidad de la compra venta y la responsabilidad de los notarios al escriturar, contrario a lo que dispone este articulo. Y señalaba, ademas, un término de seis meses para demandar la prescripción de la acción de nulidad la que consistia en la relatividad.

Queda subsistente el último párrafo que habla de la preclusión del derecho de preferencia en la compraventa, si no se ejercita en el término de quince días y exhibiendo las cantidades establecidas.

Art. 2448-K. Si varios arrendatarios hicieren uso del derecho de preferencia a que se refiere el articulo anterior será preferido el 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 articulo anterior salvo convenio en contrario.

Este articulo suprime la obligación de que el fiador se rehúse, si éste llenaba los requisitos de ley para ser fiador y, respecto a que era potestativo para el arrendatario de vivienda de interés social, dar fianza o sustituirla por depósito de un mes.

En su caso, si varios inquilinos ejercitaran el derecho de preferencia, será aceptado quien llene los requisitos de antigüedad o de depósito en primer lugar. Y salvo convenio en contrario, determinándose una vez más que la voluntad de las partes es predominante, dejándose al arbitrio de las partes o no lo dispuesto por la ley.

Con la vigencia, en la actualidad, de las normas se llevan juicios que antes de 1973 se tramitaban por largo tiempo, dando lugar a que el inquilino gozara, si no de un derecho de propiedad, de la posesión que en un cierto tiempo tendria que desocupar, por lo que, en la actualidad, se creo un juicio sumarísimo en el que se corre el riesgo de atentar contra las formalidades del procedimiento y normas del procedimiento. Llevándose juicios al vapor en el que no se apegan a las normas procesales.

Art. 2448 L.- DESAFARECE. Este disponia la obligación de transcribir íntegramente, en el contrato, las disposiciones de este capítulo y que en la practica no tuvo eficacia la impugnación del documento que por este concepto se hiciera valer.

Art.- 2449. DEROGADO      Estos artículos se derogaron desde  
Art.- 2450. DEROGADO      las reformas de 1985, por ser normas  
Art.- 2451. DEROGADO      contrarias a dicha reforma.  
Art.- 2452. DEROGADO  
Art.- 2453. DEROGADO

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 es predio urbano y con un año si es rústico.

Esta disposición determina las acciones de terminación del contrato cuando ha continuado voluntariamente, es decir, cuando ha operado la tácita reconducción, modificándose igual que el artículo 2448 J, Fracción I, que señalaba que el aviso debía ser indubitable. Dispone ahora que si se da este aviso sólo será por escrito, que es una forma indubitable, como se ha mencionado, reduciéndose además el término de los dos meses que se le concedían al inquilino para desocupar, por lo que en la actualidad sólo se le conceden quince días para el caso de predios urbanos y de un año si se trata de predios rústicos.

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

Tal artículo suprime la frase "Sin necesidad de desahucio" a que se refería el anterior y para el caso de los contratos determinados; y que desapareció el Juicio Especial de Desahucio.

Art. 2485. SE DEROGA.

Señalaba este artículo el derecho de la prórroga que se contenía en el mismo y, por lo tanto, los requisitos para su procedencia consignados en el contrato. Es decir, el derecho mediante el cual se le concedía al inquilino que se le prórroga un año más y con un incremento de la renta hasta un 10%, siempre y cuando demostrara que los alquileres de la zona sufrieran una alza.

Art. 2486.- SE DEROGA

Tal norma establecía la figura de la renovación del contrato por otro año más, en el caso de los predios rústicos, y procedía para el caso de que se siguiera usando el predio después de su término y prórroga.

Art. 2487. Si después de terminado el plazo por el que se celebró el arrendamiento, el arrendatario continúa sin oposición en el uso y en el 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 de arrendamiento cesan al término del plazo determinado, salvo convenio en contrario.

Este artículo habla acerca de los arrendamientos en general y no solamente de predios urbanos, estableciendo además que en caso de continuarse éste tendrá su plazo por tiempo indefinido, igualmente con la obligación de pagar la renta por el tiempo que exceda al término que ha tenido el contrato, omitiéndose ahora la frase "Con arreglo a lo que pagaba", dado a los incrementos que necesariamente se dan con motivo de la dinámica de la economía actual.

Art. 2488. DESAPARECE, y disponía que el fiador durante el plazo determinado del contrato estableciendo, además, la salvedad de que si las partes convenían expresamente la continuación de las obligaciones del fiador aún después de vencido el término del contrato sus obligaciones no cesan por haberse así pactado.

Art. 2489:

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

II y III

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

V. Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador en los términos del art. 2441.

Esta reforma establece las causas de rescisión originadas por el arrendatario, y fundamento para la acción de rescisión del contrato por parte del arrendador, modificandose la fracción I, relativa a la falta de pago de rentas. Tal disposición referente al arrendamiento de fincas rústicas y, a los que remitía la fracción I, relativa a la obligación del arrendatario de satisfacer la renta en el tiempo y forma convenidos.

Las fracciones IV y V, señalan las causas, como se ha mencionado, por variar la forma del arrendamiento sin el consentimiento expreso del arrendador, conforme al artículo 2441 que establece que, el arrendatario no puede sin consentimiento expreso del arrendador, variar la forma de la cosa arrendada, y si lo hiciera deberá devolverla como la recibió siendo responsable de los daños y perjuicios.

Teniendo el arrendador la facultad de rescindir inmediatamente el contrato, por lo que da alternativas para que se demande el pago de los daños y mejoras efectuadas por el arrendatario.

Art. 2491. SE DEROGA. Disponía que, en caso de que el arrendatario no rescindiere el contrato, hecha la reparación, seguiría pagando la misma renta hasta el término del plazo del arrendamiento, es decir, el arrendatario, en su caso, tiene el derecho a la reducción de la renta mientras duren las reparaciones en términos del artículo 2445 y; una vez hechas éstas, seguir pagando su renta según se haya pactado en el contrato.

Art. 3402, Fracciones I a IV subsiste y SE DEROGA el último párrafo, que se refiere a la inscripción en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio, y consignaba la prohibición de no inscribir escrituras en las que se transmitía la propiedad de un inmueble dado en arrendamiento en contravención a los artículos 2448 I y 2448 J, respecto al derecho del tanto y los requisitos para su ejercicio.

REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL  
DISTRITO FEDERAL. DIARIO OFICIAL DEL DIA 21 DE JULIO DE 1993

ARTICULO SEGUNDO. Se reforman los artículos 42, 114 Fr VI, 271 cuarto párrafo, 731, 957 a 966 y la denominación del Título DDcimo Sexto Bis. Se adicionan los artículos 285 con un último párrafo del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal para quedar como sigue:

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 pruebas de las mismas las copias selladas de la demanda, de la contestación 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.

Se modificó en el sentido de que las excepciones señaladas, es prueba bastante para su procedencia la inspección de autos, como se disponía en el artículo anterior, pero ahora se introduce la excepción de que, para los juicios de arrendamiento inmobiliario, en el caso de las dos excepciones primeramente mencionadas deberán exhibirse copias selladas de la demanda, contestación o de las cédulas del emplazamiento.

Así como copia certificada de la sentencia, del auto que la declara ejecutoriada, y si no se ofrecen las pruebas que justifiquen las excepciones se desecharán de plano su excepción en el auto que admita la contestación a la demanda. Y ello obedece a que, en estas reformas y por la experiencia sufrida en los tribunales, en que se abusara de las prácticas dilatorias con el objeto de alargar el procedimiento y ganar tiempo para usar más el inmueble arrendado, ahora se le da un giro completo al procedimiento y se crea, para el caso de los juicios de arrendamiento inmobiliario, un juicio sumarísimo; porque de aquí que esta disposición, como las siguientes vayan encaminadas a que la controversia se resuelva en el menor tiempo posible.

Art. 114 Fr. I a V Subsiste.

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

Fr. VII.

Esta disposición sigue ordenando que deberá ser notificación personal la sentencia que condene al arrendatario de casa habitación a desocuparla, pero ahora se omite la resolución que decreta la ejecución. Ya no deberá notificarse personalmente como se disponía en la fracción anterior, la cual estaba relacionada con el último párrafo del artículo 525, el cual desapareció en estas reformas.

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 y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos.

Para el caso de que no se conteste la demanda en asuntos de fincas destinadas para casas urbanas destinadas a habitación. Se presumirán contestados los hechos en sentido negativo cuando el demandado era inquilino, ahora las controversias en materia de arrendamiento quedan sujetas a la regla general de que para el caso de no dar contestación a la demanda, se presumiran confesados los hechos, ya sea arrendador o arrendatario.

Se dejan subsistentes los casos de excepción como son: Los juicios en que se afecten las relaciones familiares, el estado civil de las personas y en los casos en que el emplazamiento se hubiere hecho por edictos en que, si se deja de contestar la demanda, ésta se tendrá por contestada en sentido negativo.

Art. 285... Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras sólo será admisible en el periodo 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.

Se adicionó un último párrafo, respecto a que en los juicios de arrendamiento, bajo cuyo rubro genérico, ahora así se le denomina a toda controversia en esta materia, dejan de existir las reformas exclusivas a controversias del arrendamiento inmobiliario. Implementándose en las actuales reformas un capítulo especial, que ahora dedica a todas aquellas controversias, independientemente del destino del bien arrendado.

Ahora con estos procedimientos, la prueba pericial de la que habla, sólo se admitirá en ejecución de sentencia que haya declarado precedente la prestación que por cualquiera de los conceptos mencionados se haya reclamado. Respecto a informes que deban rendirse en este tipo de juicios, éstos deberán ser recabados por la parte interesada, es decir, por la parte que los ofreció, desapareciendo la vieja costumbre de dilatar el procedimiento.

Art. 489 a 499.- DESAPARECE EL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO. Respecto a este tipo de juicios, ya se analizó en el capítulo anterior, por lo que no se detallará lo que contemplaba.

Art. 517...

Fr. I allí.

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.

Este párrafo se refiere a las sentencias que decreten un allanamiento donde se le concede un plazo de gracia al inquilino para que desocupe voluntariamente en cuatro meses, la localidad arrendada, con los apercibimientos de que ha causado ejecutoria la sentencia y apercibido de lanzamiento a su costa si no abandona el inmueble.

Art. 525. SE DEROGA. Este párrafo determinaba que sólo procedía el lanzamiento de casa habitación, treinta días antes de haberse notificado personalmente el auto de ejecución, ahora, sólo se notifica personalmente la sentencia que condena al arrendatario de casa habitación a desocuparla.

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 y de lo concursal, del arrendamiento inmobiliario, contra las sentencias que aquéllas dicten no se dará recurso alguno

Se adicionó respecto a que las Salas conocerán de las sentencias que dicten las autoridades que menciona, que no habían sido contempladas en las reformas de 1985.

#### REFORMAS DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Estas se contemplan, en la actualidad en el Título Decimo Sexto Bis, denominado De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario, y de las que hablaré en un punto posterior.

Art. 957. A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario les serán aplicables las disposiciones de este título. El Juez tendrá las mas 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 aplicarían 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 del Fuero Común y para toda la República en Materia Federal, se sujetará lo dispuesto en este título.

Con las reformas planteadas por el Poder Ejecutivo, cambia en su totalidad el procedimiento que existía en el capítulo denominado "De las controversias en materia de Arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación", en la actualidad se le conoce con el nombre de "DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO".

Este artículo queda íntegramente igual que el anterior, solo que se adicionó determinar que las acciones contra el FIADOR, se ejercitarán por esta vía, y el pago de los daños y perjuicios a que se refiere el artículo 2448 J. es decir, la procedencia del pago de los daños y perjuicios cuando se realice la compra venta del inmueble que estuvo arrendado, si el arrendador no le dió el aviso por escrito de su deseo de vender el inmueble.

Así pues, son tres acciones las que contempla este ordenamiento, la primera, consistente contra el fiador, la segunda que se refiere a cualquier tercero que intente cualquier acción derivada del arrendamiento, y la tercera que se refiera a la acción que se intenta contra el arrendador por no haber dado la preferencia contemplada para la enajenación del inmueble.

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 y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio. Exhibiendo las documentales que tengan en su poder

o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder.

Este artículo queda en los mismos términos que el primer párrafo del artículo anterior, es decir, que deberá acompañarse el contrato de arrendamiento por escrito si así se celebró, para la tramitación de cualquiera de las fracciones contempladas en este título.

Con el contenido de las reformas actuales se adiciona el segundo párrafo que contempla la obligación de las partes de ofrecer las pruebas que estimen pertinentes, debiendo exhibir todos los medios de perfeccionamiento legal, así como los documentos sellados que justifiquen la solicitud del, o de los documentos, solicitándolos y presentándolos a más tardar el día de la audiencia de ley. De los documentos que se soliciten ante diversa autoridad judicial o administrativa, y que conste en autos el escrito de solicitud y, al momento de celebrarse la audiencia de ley no sean debidamente entregados, no se logrará el desechamiento de dicha probanza por causas ajenas a la preparación y desahogo de las pruebas de la parte oferente.

Ahora bien, el nuevo procedimiento de arrendamiento que es en la especie, un juicio sumarísimo dentro de las disposiciones extremistas en contra del arrendatario, se prevé que las pruebas que ofrezca su oferente deberán ser preparadas y desahogadas por esta parte, no así, como se contemplaba en la legislación anterior, donde la parte demandada dilataba el procedimiento con el ofrecimiento de pruebas, en la mayoría de los casos difíciles de desahogar. Por lo que, en la actualidad, la parte oferente debe de desahogarlas ya que, de lo contrario la nueva legislación procesal actual señala que el no desahogo de las pruebas será por causa imputable al oferente.

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 ella 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.

Este artículo es la materia de la presente tesis, con el, quiero analizar lo siguiente:

En primer lugar, establece un término para que tenga verificativo la audiencia de ley, ésta debe celebrarse a más tardar entre los 25 y 35 días del auto que admite la demanda y que sale publicado en el Boletín Judicial.

Dicho término resulta apresurado por las siguientes razones:

a).- En caso de que se notifique oportunamente y le corra traslado a la parte actora, con la contestación y, en su caso, la reconvencción, así como las pruebas que considere pertinentes se desahoguen, pero que dentro de las pruebas se ofrezca una testimonial foránea, misma que no pueda ser diligenciada dentro de los 25 y 35 días, fecha en la cual se verificaría la audiencia de ley. Y señalada para ese día y, más aún, que no llegara la prueba a desahogar por medio de un exhorto, resulta en este caso LA INAPLICABILIDAD DEL ARTICULO,

b).- Otra causa de inaplicabilidad del artículo, la constituye el que se le notifique con un término cercano a la fecha de celebración de la audiencia de ley, también en este caso no se llevaría a cabo la audiencia de ley. Por lo que existen lagunas dentro de la propia legislación civil reformada que no se aplica en la práctica judicial.

c).- Asimismo, si se notificara de igual manera con un tiempo cercano a la audiencia, pero que el demandado opusiera excepciones y defensas, así como que entablara una reconvencción, y que la fecha de celebración de audiencia estuviera programada, no sería posible llevarse a cabo la audiencia, dejando como letra muerta de la ley, una disposición que se antoja extremista y apresurada para tramitar los juicios.

d).- Otra de las formas de la inaplicabilidad de este artículo la constituye el personal del Juzgado, de los que hablaré y analizaré en un punto posterior.

En segundo lugar, dicho artículo establece en su segundo párrafo, lo que he analizado en líneas anteriores, por lo que, el espíritu del legislador que reformó el capítulo del arrendamiento inmobiliario al Código Civil constituye enormes lagunas, ocasionando que se crea lo que se conoce, en el derecho Europeo, como UKASES, es decir, letra muerta en la ley, que no es aplicable, pero que trae consigo innumerables problemas jurídicos.

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 quedará a cargo de las partes por lo que deberán presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas y sólo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de alguna de las pruebas que les fueron admitidas, el juez, en auxilio del oferente deberá expedir los oficios y citaciones, y realizar el nombramiento de peritos incluso perito tercero en discordia poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas, a efecto de que las partes preparen las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar el día de la audiencia de ley

II.- Si llamado un testigo o 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.

Este artículo determina que ya no se tienen por negados los hechos cuando el arrendatario no conteste la demanda o reconvencción, como lo preveía el artículo anterior en su último párrafo, por haberse reformado el artículo 271, que se encontraba en relación a esta disposición, sino que, ahora con base en el citado numeral reformado, en cualquier caso, en materia de arrendamiento, si no se contesta la demanda habrá confesión ficta de parte del rebelde.

Asimismo, el precepto dicta reglas para la preparación de las pruebas, adicionando un término que se encuentra dentro de las lagunas de la propia ley, que es el concepto de la IMPUTABILIDAD DE LAS PRUEBAS. En primer lugar, analizaré las reglas de las pruebas, para después analizar la imputabilidad.

A.- Desde la admisión de las pruebas y hasta la celebración de la audiencia, se prepararán las pruebas admitidas. Es decir, que los medios idóneos para la veracidad de los hechos, lo constituyen las pruebas.

Al respecto, Rafael de Pina define las pruebas de la siguiente manera: "Es la actividad procesal encaminada a la demostración de la existencia de un hecho o acto de su inexistencia" (100)

I.- FRACCION PRIMERA. Queda a cargo de las partes la preparación de sus pruebas y SOLO QUE ACREDITEN LA IMPOSIBILIDAD para prepararlas y su inminente desahogo, el Juez en auxilio de las labores del juzgado, les expedirá oficios, citaciones y nombramiento de los peritos que intervengan en la solución de las controversias, incluso, el propio artículo establece que, además, nombrará el juez a un perito tercero en discordia, que ponga fin a los peritajes en discrepancia. Si así lo cree conveniente el juez y atendiendo a la premura del tiempo de duración del procedimiento, el cual termina en la propia audiencia de ley.

II.- FRACCION SEGUNDA.- Se hará el apercibimiento de admitir las pruebas testimonial, pericial o documental según lo marca la fracción en forma limitativa y, en caso de que no se desahogue alguna de dichas probanzas por causas ajenas al propio juzgado, se declarará desierta la prueba por una causa imputable al oferente.

De la IMPUTABILIDAD, es uno de los términos que establece la reforma, y de la cual comento: En teoría, la imputabilidad se aplica a los procesos penales por lo que definiéndola consiste en: "Es la capacidad general atribuible a un sujeto para cometer cualquier clase de infracción penal, también capacidad para ser sujeto pasivo de una infracción penal. La imputabilidad es un presupuesto de la culpabilidad".

Es decir, LA AUDIENCIA NO PUEDE SUSPENDERSE NI DIFERIRSE POR LA FALTA DE PREPARACION ya que la manera de dictar la sentencia, depende directamente de las pruebas que fundan a la demanda y, en

100.- De Pina, Rafael, Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, S.A. México, 1981, Decima Edición. Actualizada, Pág. 293.

su caso, la contestación a la misma. Por lo tanto, esta etapa del procedimiento es muy importante porque la resolución depende en gran partes de las pruebas que se hayan ofrecido.

FRACCION TERCERA.- III.- Una vez desahogadas las pruebas que así lo hayan ameritado, se pasará al periodo de alegatos, en el que las partes alegarán lo que a su derecho corresponda.

Cerrado el periodo de alegatos, el Juez deberá dictar, en ese momento, la SENTENCIA CORRESPONDIENTE.

Art. 962. En caso de, que dentro del juicio a que se refiere este titulo, se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podra solicitar al Juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escritos de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y, no haciéndolo se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

El artículo anterior determinaba que, para el caso de no haberse logrado la conciliación, le conferia al Juez las mas amplias facultades de dirección procesal, y debía proceder a la depuración del procedimiento respecto a las excepciones planteadas en la contestación, tales como la de conexidad, litispendencia y cosa juzgada que, en su caso, se hubiera promovido.

Además, determinaba que la resolución que se dictara en esta audiencia era apelable en el efecto devolutivo, y se encontraba relacionada con el artículo 666 de la Ley en cita, que determinaba que las resoluciones del procedimiento en controversia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, que regia este titulo, que se reformó, procedia la apelación en el efecto devolutivo, y la sentencia definitiva era apelable en ambos efectos.

Con las reformas planteadas, este artículo es el sustituto del procedimiento especial de desahucio, y que desaparecio con las mismas que prevela, como hipótesis legal de su procedencia, la falta de dos o más mensualidades, lo cual si, no se acreditaba daba origen al lanzamiento. Ahora insertas dicha hipótesis en el

procedimiento de controversias de arrendamiento si el demandado, al momento del emplazamiento y de requerimiento del pago de rentas, no justifica encontrarse al corriente en el pago de las rentas adeudadas, se le embargarán bienes de su propiedad suficientes y que basten a garantizar el monto adeudado, hecho lo anterior, se le emplazará y correrá traslado para que en el término de cinco días produzca su contestación, oponga excepciones y, en su caso, promueva la reconversión.

Este artículo regula el procedimiento y faculta al arrendador para que demande la rescisión del contrato de arrendamiento, mediante la vía que señala el Código, y viene a ser un juicio demasiado rápido, comparado con lo que duraba el procedimiento del Especial de Desahucio, y cuya consecuencia en este juicio, es la rescisión y, como consecuencia, la desocupación del inmueble con los apercibimientos de lanzamiento a costa del inquilino.

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

En virtud de que desaparece con las reformas la Audiencia Previa y de Conciliación, también el contenido de este artículo el cual disponía que concluida la audiencia se abría el periodo de pruebas y se les concedía a las partes un término de 10 días comunes a ambas partes, las que en la actualidad se ofrecen en la demanda y la contestación a la misma.

En la actualidad, se dispone expresamente lo que se manejaba en la práctica y que su inobservancia daba origen a muchas lagunas en materia del arrendamiento de casa habitación. Ahora y en forma lógica y jurídica la ejecución en materia de arrendamiento, que es el que éste usa y el cual tiene que desocupar y entregar en caso de que así se le condene.

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.

El anterior artículo hablaba de que, a los ocho días de concluido el periodo de ofrecimiento de pruebas, se debía citar a las partes para la audiencia de ley, como se le denominó en las actuales reformas. Es decir, lo que sucede en la práctica con la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, estableciéndose las reglas para su desarrollo. (La admisión de pruebas que se encuentren relacionadas con los puntos de la demanda y su desahogo, se hará según el orden que determine el juez y se hayan preparado, alegatos y citación para sentencia, breve y concisa, que debía dictarse dentro de los ocho días siguientes a la celebración de la audiencia).

El ordenamiento actual reformado se refiere a los INCIDENTES, igual que el artículo 965 sin reformar, que también disponía que éstos no suspenden el procedimiento y su tramitación debe ser conforme al artículo 88 del Código de Procedimientos Civiles; pero que, a diferencia del anterior, ahora se tramita en la Via Incidental, y dispone que debe tramitarse conjuntamente con la Sentencia Definitiva, por lo que no suspenden el procedimiento, ya que se admiten pero se resuelven al final del juicio por la brevedad del tiempo que dura dicho procedimiento.

Art. 965. Para la tramitación de las apelaciones respecto del juicio a que se refiere este capítulo. Se estará a 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 con 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.

Establecía el artículo anterior a las reformas todo lo relativo a los incidentes, tema que en la actualidad las contempla el artículo que en líneas anteriores analicé. El actual establece LAS REGLAS PARA LA TRAMITACION DE LAS APELACIONES, y que se interpretan de la siguiente manera:

Fracción I. Una vez que se admita la apelación, si procede contra resolución o auto de mero trámite, se RESERVARA SU TRAMITE, para que se resuelva conjuntamente con la Sentencia Definitiva que se dicte y que la parte demandada (O Actora en su caso), interpongan el Recurso Ordinario en contra de la Definitiva.

Ahora bien, si al dictarse la Definitiva y una vez transcurrido el plazo de la interposición del recurso, no es apelable, el artículo de referencia establece una laguna en la ley, al decir que se entienden consentidos los puntos resolutivos de dicha sentencia por lo que, si durante la secuela procedimental, se interpusiere una apelación, por ejemplo en contra de un auto, éste ya no se sustanciará por la regla de dicho artículo, por lo que deja en completo estado de indefensión a la parte apelante en este caso, a los inquilinos.

Fracción II.- En la materia que nos ocupa, NO PROCEDE LA APELACION EXTRAORDINARIA, que se contempla para aquellos juicios anteriores a dicha reforma y que establece el artículo 717 del Código de Procedimientos Civiles, misma que debe interponerse dentro de los tres días que sigan a la notificación de la sentencia, y en el caso de la siguiente hipótesis:

Cuando se hubiere notificado el emplazamiento por edictos o el juicio se hubiere seguido en rebeldía, por una notificación que no haya cumplido con las formalidades esenciales del procedimiento. Es decir, no se haya realizado debidamente la notificación o, cuando no estuvieren representados legítimamente el actor o demandado o, siendo incapaces las diligencias se hubieran entendido con ellos por los defectos del emplazamiento, como lo hemos anotado, y cuando el juicio se hubiere entendido con un Juez incompetente.

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

Para terminar con las reformas, solo me concretaré a decir que el último artículo sigue la tendencia extremista de la brevedad de los juicios, por lo que las apelaciones que se admitían en ambos efectos, en la actualidad no se admiten, excepto, las admitidas en el efecto devolutivo.

EN LA ACTUALIDAD SOLO CONOCE DEL PROCEDIMIENTO DE ARRENDAMIENTO EL JUEZ COMPETENTE POR LO QUE, DENTRO DE LAS REFORMAS, DESAPARECE EL ARREGLO CONCILIATORIO QUE EXISTIA EN LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR, mediante la reforma del artículo 73 de dicha Ley.

**B.- FACULTADES DISCRECIONALES QUE SE LE CONCEDEN AL JUZGADOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.**

Este es un tema de los más interesantes y que preocupa actualmente la materia del procedimiento civil en nuestro país. La evolución de las ideas hace que el supuesto de Juez espectador se considere prácticamente superada y, en torno a la figura del Juez director convergen los estudiosos tratando de determinar el alcance de esas facultades.

Definiendo a las facultades diremos lo siguiente: " Son aquellas facultades de las cuales se encuentra investida de poderes la autoridad para obrar o no obrar, cuando lo crea oportuno, o para obrar, según su discreto leal saber y entender para la mejor satisfacción de las necesidades colectivas que constituyen la razón de su obrar, por cuanto la ley le otorga cualquiera de esas posibilidades en forma expresa o tácita, entonces decimos que se halla frente al ejercicio de facultades discrecionales". (101)

La Enciclopedia Jurídica Omeba, además de interpretar a su criterio lo antes visto dice al respecto: "Dentro de los límites que les fijan las partes, dado que este aumento de poderes (Facultades) es perfectamente compatible con el principio dispositivo, vecino a este aspecto, también se estudia la tendencia publicística del proceso en cuanto a que se acentúa sobre él todo el interés de la sociedad, así como también cuales son las manifestaciones de esta influencia". (102)

Señala, además, la Enciclopedia Jurídica Omeba: "El proceso no puede iniciarse de oficio; el Juez no puede tomar en cuenta hechos ni medios de prueba que no hubiesen aportado las partes, deben tenerse por ciertos los hechos sobre los cuales las partes estén de acuerdo; la sentencia debe ser conforme a lo alegado y lo probado; no se puede condenar a más ni a otra cosa que no pida en la demanda". (103)

101.- Enciclopedia Jurídica Omeba, Editorial, Tomo, Editorial Driskill, S.A, Buenos Aires Argentina, 1977, Pág. 807.

102.- Idem Ob Cit, Pág. 808.

103.- Idem Ob Cit, Pág. 807

Dentro de las facultades que se le conceden al Juez en materia de Arrendamiento Inmobiliario, con las nuevas reformas que he venido analizando, son las que comprende el Título Decimosexto Bis del Código de Procedimientos Civiles, al establecer el propio Código en el artículo 957 lo siguiente:

"A las controversias que versen sobre el arrendamiento inmobiliario, les serán aplicables las disposiciones de este título. EL JUEZ TENDRA LAS MAS AMPLIAS FACULTADES PARA DECIDIR EN FORMA PRONTA Y EXPEDITA LO QUE EN DERECHO CONVENGA".

El proceso que se inicia con unas reformas tendientes a favorecer en todo, (nada en parte a los inquilinos), a los arrendadores, el juez no puede tomar en cuenta hechos ni medios de prueba de las que no hayan aportado las partes con sus escritos de demanda, contestación y reconvencción en su caso, y su relativa contestación a la reconvencción; ya que se encuentra facultado para decidir sobre la admisión y desahogo de dichas probanzas tal como lo establecen los artículos 959 y 960 de la Ley Procesal Civil.

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

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

Es decir, el Juez tiene las más amplias facultades para dejar de proveer sobre el acuse de rebeldía que solicite la parte actora, si se percata que dentro del emplazamiento existe alguna anomalía, que pueda dejar en estado de indefensión a la parte demandada.

Esto en relación con lo que disponen los artículos 117 y 118 del Código de Procedimientos Civiles que a la letra dicen: "Si se tratare de emplazamiento y no se encontrare al demandado, se le hará la notificación por cédula.

La cédula, en los casos de este artículo y del anterior, se entregará a los parientes, empleados domésticos del interesado o a cualquiera otra persona que viva en el domicilio señalado después que el notificador se haya cerciorado de que ahí lo tiene la persona que deba ser notificada; se expondrán, en todo caso, los medios por los cuales el notificador se haya cerciorado de que ahí tiene su domicilio la persona buscada".

El artículo 118 dice al respecto: "Si después que el notificador se hubiere cerciorado de que la persona por notificar vive en la casa y se negare aquél con quien se entiende la notificación a recibir ésta, se hará en el lugar en que habitualmente trabaja, sin necesidad de que el Juez dicte determinación especial para ello".

La Suprema Corte de Justicia de la Nación al respecto ha dictado la siguiente Jurisprudencia, titulada: "EMPLAZAMIENTO ES DE ORDEN PUBLICO, Y SU ESTUDIO ES DE OFICIO. La falta de emplazamiento o su verificación en forma contraria a las disposiciones aplicables, es la violación procesal de mayor magnitud y de carácter más grave, puesto que da origen a la omisión de las demás formalidades esenciales del juicio. Esto es, imposibilita al demandado para contestar la demanda y, por consiguiente, le impide oponer excepciones y defensas a su alcance además, se le priva del derecho de presentar las pruebas que acreditará sus defensas y excepciones y a oponerse a la recepción o contradecir las probanzas rendidas por la parte actora y, finalmente, formular alegatos y ser notificado oportunamente del fallo que en proceso se dicte. La extrema gravedad de esta violación procesal ha permitido la consagración del criterio de que el emplazamiento es de orden público, que los jueces están obligados a investigar de oficio, si se efectuó o no y si en caso afirmativo, se observarán las leyes de la materia."

SEXTA EPOCA, CUARTA PARTE.

VOL. 19, Pág. 15. Amparo Directo 2542/68. Centro Deportivo Prados de la Montaña S.A. Unanimidad de cuatro votos.

VOL. 19, Pág. 15. Amparo Directo. 2541/68. Fraccionamiento Prados de la Montaña. S.A. Unanimidad de Cuatro Votos.

VOL. 19, pág. 15. Amparo Directo. 2677/68. Tenedor de Obligaciones Serie A, de la emitidas por el Fraccionamiento Prados de la Montaña, S.A. Unanimidad de cuatro votos.

VOL 65 Pág. 16. Amparo Directo 3019/74. Benita Lopez Jimenez, Unanimidad de Cuatro Votos.

VOLS 163-168 Pág. 47 Amparo Directo 2867/82. Gloria Martha Issac de Gonzalez Larsu, Unanimidad de Cuatro Votos.

Al respecto, es conveniente señalar lo que comunmente sucede en la práctica judicial, es decir, el Juez tiene las más amplias facultades para dictar acuerdos o resoluciones, o decretos de mero trámite al resolver y acordar sobre las razones expuestas por los actuarios ahora adscritos a los juzgados, ya que priva en la actualidad el criterio personal de los Jueces para decidir tal situación, y pues mientras unos dejan al libre albedrío de los Actuarios, otros no lo contemplan y tiene que existir la determinación de la que habla el artículo 118 de la ley Procesal Civil.

Ahora bien, la autoridad Judicial tiene facultades para decidir sobre la amigable composición en la audiencia de ley, y exhortar a las partes a que resuelvan su controversia sobre un convenio y que ponga fin al conflicto, pero esto no es mera casualidad, ni capricho del Juez, sino que se contempla en el artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles y que analizaré más adelante.

Así como también puede decidir sobre las pruebas ofrecidas por las partes, dando lugar a ello sobre la autoridad o poder de decisión sobre las pruebas que versen sobre la litis. Por lo que puede admitir y ordenar su desahogo, así como también puede desechar las que estime convenientes. Tal es el caso de lo que dispone el artículo 960 en su primer párrafo que dice:

"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 PREPARACION DE LAS PRUEBAS QUEDARA A CARGO DE LAS PARTES, POR LO QUE DEBERAN PRESENTAR A LOS TESTIGOS, PERITOS Y DEMAS PRUEBAS QUE LES HAYAN SIDO ADMITIDAS Y SOLO EN EL 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 DEBERA EXPEDIR LOS OFICIOS Y CITACIONES Y REALIZAR EL NOMBRAMIENTO DE PERITOS, INCLUSO PERITO TERCERO EN DISCORDIA, PONIENDO A DISPOSICION DE LA PARTE OFERENTE LOS OFICIOS Y CITACIONES RESPECTIVAS, A EFECTO DE QUE LAS PARTES PREPAREN LAS PRUEBAS Y ESTAS SE DESAHOGUEN A MAS TARDAR EN AUDIENCIA DE LEY:

II. SI LLAMADO UN TESTIGO, PERITO, O SOLICITADO UN DOCUMENTO QUE HAYAN SIDO ADMITIDOS COMO PRUEBA, NO SE DESAHOGAN ESTAS A MAS TARDAR EN LA AUDIENCIA, SE DECLARA DESIERTA LA PRUEBA OFRECIDA POR CAUSA IMPUTABLE AL OFERENTE", dando lugar a las reglas para la preparacion y desahogo de las pruebas.

C.- DEFICIENCIA EN EL TERMINO DE 35 DIAS PARA TERMINAR EL PROCEDIMIENTO.

Este es un punto de gran interés, no sólo personal, sino para abogados litigantes, inquilinos y Titulares de los juzgados de Arrendamiento.

Por lo que se refiere a estas reformas, trataron de que dichas modificaciones resultaran acertadas, ya que, por una parte, se estableció un procedimiento único en las demandas de la materia, tanto para el arrendador y arrendatario como para el fiador o terceros relacionados y, por otra parte, la intención del legislador siguiendo la línea del sistema político actual, el de agilizar el procedimiento, eliminando facetas procesales que se consideraban innecesarias para el arrendador, más no para el inquilino.

Es decir, la intención de estas reformas, que en la actualidad resultan inaplicables, no en cuanto al fondo sino en cuanto a la depuración del procedimiento, el que analizare en los siguientes temas.

El artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles, en su primer párrafo, contiene la materia del presente trabajo al establecer: " UNA VEZ ADMITIDA LA DEMANDA CON LOS DOCUMENTOS Y COPIAS REQUERIDAS, SE CORRERA TRASLADO DE ELLA A LA PARTE DEMANDADA: SEÑALANDO EL JUEZ, EN EL AUTO DE ADMISION, FECHA PARA LA CELEBRACION DE LA AUDIENCIA DE LEY. QUE DEBERA FIJARSE ENTRE LOS VEINTICINCO Y TREINTA Y CINCO DIAS POSTERIORES A LA FECHA DE ADMISION DE LA DEMANDA."

El artículo anterior señala la forma de admisión de la demanda, con los requisitos que debe contener, así como un término para que se celebre la audiencia de ley, es decir, que debe celebrarse dentro de los veinticinco o treinta y cinco días posteriores al auto de radicación de la demanda, siendo éstos días hábiles por ser procesales.

Cuando al inquilino se le demanda en la nueva vía la rescisión del contrato de arrendamiento, nace hasta lo imposible por retardar el procedimiento, y habitarlo el mayor tiempo

posible, haciendo hasta lo imposible para oponer excepciones y defensa y ofrecer pruebas que retarden el ya de por sí corto periodo de 25 a 35 días para concluir el procedimiento.

Consideramos que la intención del Poder Ejecutivo, al enviar la iniciativa de reformas al Código Civil y la Ley Procesal Civil, es la de eliminar los procedimientos que se contemplan aun en la actualidad, para los contratos de arrendamiento que se celebraron antes del año de 1993.

Así como también dice en su segundo párrafo: " EL DEMANDADO DEBERA DAR CONTESTACION Y FORMULAR, EN SU CASO, RECONVENCION DENTRO DE LOS CINCO DIAS SIGUIENTES A LA FECHA DEL EMPLAZAMIENTO. SI HUBIERA RECONVENCION SE CORRERA TRASLADO DE ELLA A LA PARTE ACTORA PARA QUE LOS CONTESTE DENTRO DEL TERMINO DE CINCO DIAS SIGUIENTES A LA FECHA DE NOTIFICACION DEL AUTO QUE LA ADMITA.

De lo antes transcrito se desprende que se señala un tiempo incierto y prematuro para terminar un procedimiento que esta expuesto a muy diversas clases de impedimentos, tales como:

a). En primer lugar, analicemos el auto de radicación, que establece y ordena se realice la notificación al demandado, ya que la primera debe ser de manera personal al decir el artículo II6 del Código de Procedimientos Civiles lo siguiente. "La primera notificación se hará personalmente al demandado o a su representante o procurador en la casa designada; y no encontrandolo el notificador, le dejará cédula en la que hará constar la fecha y hora en que la entregue, el nombre y apellido del promovente, el juez o tribunal que manda aplicar la diligencia, la determinación que se manda notificar y el nombre y apellido de la persona a quien se entrega".

Es decir, se debe notificar personalmente la admisión de la demanda y el contenido de las prestaciones del actor, así como se le correrá traslado con una copia simple del escrito inicial, y en la cédula de notificación se le dará a conocer el día y hora de celebración de la audiencia de ley.

Pero, en virtud de que el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal en el año de 1995, decidió que la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores, (desapareciera, por así

llamarlo), para que en su lugar se adscribiera a los juzgados de las distintas materias, a los Señores Actuarios. esto con el propósito de dar mayor celeridad a los procedimientos y esten en la actualidad bajo la orden y control del Juez de Arrendamiento. Así como, las materias de las que, que conoce el Tribunal.

Por lo que, refiriéndonos al tema que nos ocupa, el actuario ahora adscrito a un Juzgado del Arrendamiento Inmobiliario, quien lleva consigo la cédula de notificación, tiene que dar citas para acompañar los abogados litigantes, el procurador o la parte actora, para realizar la diligencia de emplazamiento ya que, de lo contrario, si se les turnan no las realizan y acostumbra razonar exponiendo motivos, tales como: No se localizó el domicilio, el Número no es el correcto, no existe la colonia, etc. Por lo que, para evitar se deje en estado de indefensión no a la parte demandada, sino al propio actor, que tiene próximo un día y hora para la celebración de una audiencia, acompañar al Actuario a practicar la diligencia de emplazamiento.

Por lo que, si logra emplazarse al demandado, le corre el término que establece el artículo 959 de cinco días para contestar y de cinco, en su caso, para la reconvencción, es decir: "La demanda que el demandado puede formular en su escrito de contestación contra el demandante, para que se tramite en el proceso incoado por éste una prestación compatible con cualquier otro medio de defensa o excepción e independientemente de ellos. Aunque algunos procesalistas admiten que la reconvencción puede ser implícita, en realidad, al menos, ésta sólo se encuentra en el Sistema Procesal mexicano, y autorizada en forma implícita". (104)

Es decir que, para que se realice y lleve a cabo la audiencia de ley, es necesario, que el demandado, en su escrito de contestación, ofrezca las pruebas que estime pertinentes y las desahogue, ya que el espíritu del legislador, es el de darle celeridad a los procesos por lo, que si una prueba que ofrezca ya sea el actor, ya sea el demandado, debe desahogarla, pues de lo contrario, su no desahogo será causa imputable a éste y se le desechará de plano.

Ahora bien, surgen diversos problemas, como hemos visto, en cuanto a la preparación del proceso ya que, si el demandado reconviene en su escrito de contestación, y la fecha de audiencia se encuentra programada para uno de los días en que se verificará, en este caso no se celebraría, ya que dejaría al demandado en estado de indefensión, porque no se agotarían las formalidades esenciales del procedimiento; así mismo al actor que contestaría en un plano de demandado reconvenccionista.

104.- De Fina. Rafael, Ob Cit. Pág. 405

De lo antes visto, se desprende que el procedimiento actual, para las controversias de arrendamiento inmobiliario, es un Juicio sumarísimo, al respecto el Maestro Rafael de Fina señala, en cuanto a este tipo de juicios: "JUICIO SUMARISIMO. Es el juicio seguido por un procedimiento caracterizado por su extrema sencillez y por su consiguiente brevedad y economía" (105)

#### C. 1. - CONSECUENCIAS POR LA FUNCION ADMINISTRATIVA DE LOS JUZGADOS.

Este es el primer tema de los relativos a los sujetos procesales, señala al respecto el maestro Cipriano Gómez Lara : "No hay acuerdo acerca de quiénes son los sujetos de la relación jurídico procesal; unos dicen que las partes y el Juez o el órgano jurisdiccional, o que las partes y el estado a través de los funcionarios judiciales, creemos que lo son las partes y el estado, que interviene por conducto del titular del Órgano Jurisdiccional y los funcionarios que dentro de éstos trabajan." (106)

Las partes que, en alguna medida, intervienen en las etapas procesales dentro de un Juicio de Arrendamiento inmobiliario, están constituidas por los funcionarios que laboran en los juzgados, tal es el caso del propio Juez, los Secretarios de Acuerdos, las mecanógrafas, los Secretarios Conciliadores, el personal del Archivo y, en la actualidad, los Señores Actuarios, que se encuentran adscritos a los diversos juzgados de la materia.

El tema es uno de los que mayor controversia ha suscitado con las reformas de arrendamiento inmobiliario del año 1993, ya que el proceso no puede iniciarse de oficio, por lo tanto, todas las actuaciones desarrolladas por la autoridad jurisdiccional están encaminadas a la procuración de justicia, que tanta voça ha cobrado sobre todo en el ámbito político, pero en la práctica judicial, esto no es creible.

El derecho procesal que se intenta, cuando la parte actora presenta su demanda en la nueva vía de controversia de

105.- De Fina, Rafael, Diccionario de Derecho, Pág. 408

106.- Gómez Lara, Cipriano, Teoría General del Proceso, Editorial Universidad Nacional Autónoma de México, 1989. Pág. 701.

arrendamiento inmobiliario, se ve inmersa en una serie de cuestiones procesalistas, que no encuadran con la intención de las reformas, ni mucho menos con la iniciativa de reformas y sus proposiciones. Es decir la litis, como cuestión de derecho, se encierra al servicio del derecho subjetivo, es decir, la etapa pública, mediante la cual se inicia todo procedimiento.

En la actualidad, con los juicios sumarios que se tramitan para resolver las controversias de arrendamiento, (en la nueva vía), el papel que desempeñan los funcionarios deja mucho que desear, es decir, no cumple con el propósito de procuración de justicia, ya que en la mayoría de los casos entorpece la misma.

Pero no sólo eso la entorpece, sino que el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal cuenta en la actualidad con 22 Juzgados de Arrendamiento, por la conversión que ha efectuado el Tribunal a los demás juzgados a materia Civil. Por lo que, con ese número de juzgados y con la carga que representa, es imposible que el personal que actúa pueda desarrollar su trabajo de tal manera que no entorpezca su función y, mucho menos, demore los procedimientos, ya que la intención de las reformas es la de depurar los procedimientos.

La función de los funcionarios en los juzgados de la materia de arrendamiento inmobiliario, se enfrentan a una carga de trabajo, que excede en un número mayor al que debía de estar funcionando otro juzgado, por la conversión a Juzgados de lo Civil. Lo que trae consigo que, si un abogado litigante pretende darle curso legal al procedimiento, no sea posible, ya que por la excesiva carga de trabajo, no hay posibilidad que puedan tener a disposición del abogado litigante documentos encargados, tales como Cédulas de Notificación, Oficios, Citatorios, etc.,

Siguiendo con el tema que nos ocupa, diremos que el personal que labora dentro de los juzgados no es el competente para efectuarlo, ya que, debido a su falta de capacitación, en muchas ocasiones entorpecen el procedimiento, tal es el caso de lo que sucede con los Boletines Judiciales, que si no se escribe correctamente el nombre de las partes, se enlista como Mal Publicado, lo que trae consigo que el término se vea afectado y se enliste para el día siguiente y, si se tiene el tiempo breve, no es posible que se resuelva o termine el procedimiento en el término que establece la propia ley. Este es sólo uno de los casos que expongo para ejemplificar, pero así como ese ejemplos existen muchísimos más por los que, la inadecuada preparación del personal tiene como consecuencia, la baja calidad profesional en demérito en Tribunal.

## 2.2. AUDIENCIA ÚNICA EN EL PROCEDIMIENTO.

En sentido procesal, es una complejidad de actos de varios sujetos, realizado con arreglo a las formalidades esenciales del procedimiento en un tiempo determinado, en la dependencia de un juzgado o tribunal destinada al efecto para evacuar trámites precisos para que el órgano jurisdiccional resuelva sobre las pretensiones formuladas por las partes, o por el Ministerio Público, en su caso.

Pueden verificarse las audiencias de pruebas, de alegatos, de ambas cosas a la vez y de discusión y emisión de la resolución que se dicte en el juicio.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en materia del Fuero Común establece una Audiencia Única para tramitar los procedimientos de arrendamiento inmobiliario para habitación.

Como se advierte, de las reformas analizadas se desprende que el Código habla de una Audiencia de ley, es decir, la única que debe existir para la tramitación de los juicios. Misma que resolverá la controversia, y la que debe realizarse a más tardar entre los 25 y 35 días posteriores al auto de radicación (Art. 959).

En la celebración de la Audiencia de Ley, el Juez, una vez que las partes hubieren ofrecido las pruebas, en su caso la reconvencción, el titular estará a lo dispuesto a las siguientes causas:

1.- Por una parte si el actor logra emplazar a la parte demandada y ésta contesta, opone excepciones y, en su caso, reconviene; asimismo ofrece pruebas dentro del término de ley, se verificará dicha audiencia sin contratiempos.

2.- Pero en caso contrario, de que se emplace en un tiempo que sea breve a la audiencia de ley, y le corra en dicho día el término al demandado para la audiencia de ley, el Juez tiene la obligación de levantar la audiencia y dictar un acuerdo exponiendo las razones para que se difiera dicha audiencia ya que, de lo contrario, si llevara a cabo la misma, violaría las formalidades esenciales del procedimiento y debe, por lo tanto, señalar nuevo día y hora para que tenga verificativo, la audiencia.

3.- Ahora bien, si un juicio se emplaza y notifica al demandado, quien con objeto de retardar y dilatar el procedimiento oponiendo excepciones y defensas y, en su caso, reconviene al actor, así como también ofrezca pruebas, que tengan como objetivo demorar el procedimiento tales como por ejemplo una testimonial foránea, que para su desahogo debe de girarse exhorto al Juez competente que se localice en otro estado y lejos de la Ciudad de México. En este caso, puede celebrarse la audiencia de ley a que hace referencia las reformas, pero se tiene que diferir por la falta de preparación de las pruebas, (si se gira el exhorto, sólo se desahogará), y desahogo de las mismas no se desahogarán las pruebas que estén al alcance del Juez y por el orden que éste ordene, y tendrá que acordar un diferimiento por la prueba restante, misma que tendrá que verificarse en el tiempo que estime conveniente la autoridad Jurisdiccional.

Para el desahogo de las pruebas, el Juez debe tener presente lo que dispone el artículo 760 del Código de Procedimientos Civiles, que establece las reglas para la celebración de la audiencia de ley, así como para el desahogo de las pruebas, el que a la letra dice:

761.- LA AUDIENCIA DE LEY A QUE SE REFIEREN LOS ARTICULOS ANTERIORES SE DESARROLLARÁN CONFORME A LAS SIGUIENTES REGLAS:

I.- EL JUEZ DEBERA ESTAR PRESENTE DURANTE TODA LA AUDIENCIA Y EXHORTARA A LAS PARTES A CONCLUIR EL LITIGIO MEDIANTE UNA AMIGABLE COMPOSICION;

II.- DE NO LOGRARSE LA AMIGABLE COMPOSICION SE PASARA AL DESAHOGO DE PRUEBAS ADMITIDAS Y QUE SE ENCUENTREN PREPARADAS, DEJANDO DE RECIBIR LAS QUE NO SE ENCUENTREN PREPARADAS, LAS QUE SE DECLARARAN DESIERTAS POR CAUSA IMPUTABLE AL OFERENTE, POR LO QUE LA AUDIENCIA NO SE DIFERIRA NI SE SUSPENDERA EN NINGUN CASO POR FALTA DE PREPARACION O DESAHOGO DE LAS PRUEBAS ADMITIDAS;

III.- DESAHOGADAS LAS PRUEBAS LAS PARTES ALEGARAN LO QUE A SU DERECHO CONVenga Y EL JUEZ DICTARA DE INMEDIATO LA RESOLUCION CORRESPONDIENTE.

En la práctica, pocos titulares de los juzgados cumplen con estar presentes en dicha audiencia, con exhortar a las partes y dando cumplimiento a las reglas ordenadas por el artículo que se comenta.

Exhortarán a las partes a conciliar, es decir, a que finiquiten su controversia por medio de una amigable composición como dice el código, con la celebración de un convenio, que de arreglarse contendrá las bases y condiciones del mismo, así como que dicho convenio tendrá la fuerza de una sentencia ejecutoriada, obligando a las partes a estar y pasar por él como si se tratara de una sentencia que haya causado estado. Es decir, no admitirá recurso legal alguno en contra de dicho convenio.

De no lograrse el arreglo a que hace referencia el artículo 961 de la Ley procesal Civil, el juez ordenará se pase al siguiente período, mismo que consiste en el desahogo de las pruebas ofrecidas y preparadas por las partes, cabe hacer notar que en el actual procedimiento si una parte ofrece pruebas, son las mismas que debe desahogar ya que, de lo contrario, su no desahogo declarará desierta dicha probanza por causa imputable a él (La imputabilidad, tema que analicé en puntos anteriores, es una concepción que maneja el código de culpabilidad, por si no se desahogan las pruebas).

En esta fase de la audiencia de ley, el juez se sujetará a las reglas de las pruebas ofrecidas, es decir, las empezará a desahogar según su criterio y de acuerdo al orden que prefiera. Por lo que si existe alguna prueba que esté pendiente de preparación la desechará y si, en su caso, en autos se demuestra que se preparó, pero no se ha desahogado por una causa ajena al oferente, el juez auxiliará para dicho desahogo poniendo a disposición del oferente los medios necesarios para su desahogo. Hecho lo anterior, el juez dictará un acuerdo haciendo esta aclaración y señalando nuevo día y hora para que tenga verificativo la continuación de la Audiencia de Ley.

Si en su caso ya no existen pruebas pendientes por preparar, las pruebas serán desahogadas, y el juez declarará cerrado el período de desahogo de las pruebas ofrecidas y ordenará mediante un acuerdo que dicte, en la audiencia que se pase al período de alegatos.

#### ALEGATOS

Los alegatos son: "Los razonamientos o serie de ellos con que los abogados de las partes (o las personas que puedan ser autorizadas para tal efecto), pretendan convencer al Juez o Tribunal de Justicia de la pretensión o pretensiones sobre las que están llamados a decidir".

Los alegatos pueden ser escritos o verbales. En los primeros, los abogados o personas autorizadas para tal efecto los presentarán por escrito ante el juzgado correspondiente, mismo que en el momento de la celebración de la audiencia de ley, el Juez acordará lo conducente y, los segundos pueden ser verbales.

Para que las partes ofrezcan sus alegatos dispone el artículo 393 del Código de Procedimientos Civiles, lo siguiente: "Concluida la recepción de las pruebas, el tribunal dispondrá que las partes aleguen por sí o por sus abogados o apoderados primero el actor y luego el demandado; el Ministerio Público alegará también en los casos en que intervenga, procurando la mayor brevedad y concisión. No se podrá hacer uso de la palabra por más de un cuarto de hora en primera instancia y de media hora en segunda instancia".

Como se desprende, el periodo de alegatos es una formalidad esencial del procedimiento, que debe tener presente el Juzgado del arrendamiento inmobiliario.

Se establece además en relación a los alegatos lo siguiente: art. 394. "Queda prohibida la práctica de dictar los alegatos a la hora de la diligencia. Los alegatos serán verbales y pueden las partes presentar sus conclusiones por escrito".

Presentando una contradicción lo que señalan los artículos anteriores que acabo de analizar, debido que el primero de ellos establece que las partes disponen de un periodo de tiempo para que aleguen lo que a su derecho convenga. Y el siguiente artículo prohíbe tajantemente que las partes aleguen y dicten por escrito, en la audiencia, los alegatos.

#### SENTENCIA:

En el transcurso de este trabajo, se ha insistido en una idea básica, donde los órganos jurisdiccionales conceden a las partes determinada tutela jurídica; pero únicamente a través del proceso mismo; por tanto los diversos tipos de procedimiento existentes, no sólo en la materia que me ocupa, sino en todos aquellos juicios ordinarios civiles. El Juez debe sujetarse precisamente a las normas previstas para llegar al fin que el legislador desea.

"El resultado final de todo procedimiento es la decisión legítima del Juez sobre el punto que se ha controvertido. Esto recibe el nombre de sentencia". (107)

Cuando el fallo no es el fondo sostiene además el maestro Briseño Sierra, se habla de una sentencia interlocutoria, éstas tramitan la impugnación, acuerdo de mero trámite, autos. Las sentencias interlocutorias sirven para decidir los incidentes y ordenar el procedimiento.

Castillo Larrañaga y De Pina sostienen, según Briseño Sierra, quien los cita: "El Juez parte de la diferencia entre las resoluciones que dicta, atendiendo a las necesidades del desarrollo del proceso y a su decisión. En consecuencia, se clasifican en interlocutorias y de fondo. Las primeras son llamadas provisionales y de autos, se expresan durante la substanciación del proceso y a su decisión. Las segundas deciden la cuestión del fondo, objeto del mismo proceso; por otra parte, la distinción entre providencias (decretos) y autos, se funda en la mayor o menor trascendencia de las cuestiones sobre las que recaen, punto acerca del cual disponen las leyes detalladamente" (108).

Tradicionalmente se ha venido exigiendo para la redacción de las sentencias (y aun para los autos), determinados requisitos formales, no dejando la estructura de ellas al arbitrio del Juez. Aunque el Código de Procedimientos Civiles ha suprimido las antiguas fórmulas de las sentencias, no ha eliminado totalmente los requisitos formales y, por ende, la sentencia debe llenar los siguientes requisitos:

1.- Debe estar redactada como todos los documentos, resoluciones judiciales en castellano.

2.- Debe contener la indicación del lugar, fecha y Juez o Tribunal que la dicta, los nombres de las partes y el carácter con el que litigan y el objeto del pleito.

3.- Llevar las fechas y cantidades con letra.

4.- No contener raspaduras ni enmiendas, poniéndose sobre las frases equivocadas una línea delgada que permita su lectura, salvándose el error al final con toda precisión.

5.- Estar autorizadas con la firma entera del Juez o magistrados que dicten la sentencia.

107.- Briseño Sierra Humberto, El Juicio Ordinario Civil. Vol. II, Ed. Trillas, S.A de C.V. 3a Ed. 1990. Pág. 942.

108.- Idem, Ob Cit, Pág. 943.

Humberto Briseño Sierra dice, que además de los requisitos que se enumeraron en líneas anteriores lo siguiente: "Además las sentencias contendrán los requisitos comunes a toda resolución judicial. La expresión del Tribunal que las dicte, lugar, fecha, día, fundamentos y firma del Juez o Secretario o Magistrado, una relación sucinta de las cuestiones planteadas y de las confirmaciones rendidas, así como las consideraciones jurídicas aplicables tanto legales como doctrinarias, comprendiendo en ellas los motivos para hacer o no una condenación en costas, y terminarán resolviendo con toda precisión los puntos sujetos a la consideración del tribunal y fijando, en su caso, el plazo dentro del cual debe cumplirse. (109)

En nuestra materia, problemas de naturaleza puramente procesal, quedan pendientes de resolución, y ésta se reserva "PARA LA DEFINITIVA". En los Juicios Ordinarios, las excepciones dilatorias de falta de cumplimiento del plazo de la condición a que está sujeta la acción intentada; la división y la excusión; entre otros se reservan para ser resueltos en la sentencia definitiva.

Tal criterio siguieron los legisladores que reformaron el Código de Procedimientos Civiles, al establecer en el artículo 964, lo siguiente:

"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."

José Becerra Bautista cita a Alfredo Rocco, quien señala: "El caso normal de las sentencias finales, es la decisión de la definitiva de la litis y que versan sobre la relación material; los contraponen a los fines procesales y que aun cuando ponen fin al procedimiento, no fallan sobre la relación material, que queda sin prejuicio y que puede ser sujeta de nuevo por el Juez" (110)

La resolución que dicta el Juez de Arrendamiento Inmobiliario, además de determinar la voluntad de la ley en un caso concreto, impone a una de las partes una conducta determinada debido a la actuación de la sanción potencial que contiene la norma abstracta. Una vez dictada la resolución y notificada, surte efectos para que las partes la impugnen por medio de los recursos establecidos en la ley, tanto ordinarios como extraordinarios.

109.- Briseño Sierra, Ob Cit. pág. 952.

110.- Becerra Bautista José, El proceso Civil en Mexico, Editorial Porrúa, S.A. México 1970, 13a Edición pág. 209.

Es así como el presente trabajo, señala las dificultades que presentaba para los arrendadores según la exposición de motivos de reformas al Código Civil y de Procedimientos Civiles, ya que imponía topes a los incrementos de las pensiones rentísticas, corrompía el juicio de arrendamiento haciéndolo más dilatado y costoso. Por lo que, la legislación actual que analicé suprimó y regula:

- a) La obligación de rentar por un año una casa habitación.
- b) Las prórrogas de arrendamiento por voluntad del inquilino.
- c) El tope en que se podía incrementar la renta.
- d) El procedimiento lento para hacerlo expedito.
- e) El derecho del tanto, por el de preferencia.
- f) La formalización de ciertos contratos en escritura pública.
- g) La obligación de transcribir integros en los contratos disposiciones legales aplicables, destinados a casa-habitación.
- h) Se deroga el precepto que establecía un plazo de 30 días a partir de notificarse personalmente el auto de ejecución, para poderse llevar a cabo el desahucio.
- i) Desaparece el juicio Especial de Desahucio y, en su lugar se establece la vía de controversia de arrendamiento en términos del Título Decimo Sexto Bis.
- j) Se suprimió el artículo 73 de la ley Federal de Protección al Consumidor a fin de quitarles atribuciones a tal procuraduría, para intervenir en asuntos de arrendamiento inmobiliario.
- k) Se establece que los autos y resoluciones apelables en este tipo de controversias sean resueltos conjuntamente con la apelación a la sentencia definitiva. (111)

## CONCLUSIONES

1.- El contrato de arrendamiento es aquel contrato en virtud del cual, una persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa, mediante el pago de un precio cierto.

2.- El arrendamiento es uno de los contratos que mayor importancia tiene tanto teórica, como práctica, por los múltiples problemas que suscita, dada su reglamentación tan minuciosa contenida en el código y por su constante aplicación en la vida diaria.

3.- Las reformas de arrendamiento en vigor son el producto del sistema político que sigue nuestro actual gobierno. Por lo que sólo reconocen el carácter lucrativo del contrato de arrendamiento y pretenden liberar a los propietarios de inmuebles de largos litigios, que se fundamentaban en leyes protectora de los inquilinos.

4.- La legislación anterior ponía en dificultades al propietario, según el criterio de las iniciativas de reformas a la ley de la materia, ya que el inquilino, abusaba de la buena fé del propietario de los inmuebles.

5.- Nuestra legislación civil actual retrocede al viejo concepto seguido por el derecho romano, donde no le interesaba sobre la condición del inquilino, ni la manifestación de la voluntad de las partes, ya que se considera al mismo como la parte débil de la relación contractual, debido a que al Código Civil Reformado y su relativa Ley Procesal Civil, no le interesa otra cosa, más que pagar o desocupar.

6.- En la actualidad existen dos tipos de inquilinos: por una parte los arrendatarios de inmuebles para uso habitacional cuyo contrato de arrendamiento, se haya celebrado el día 19 de Octubre de 1993, y por otra parte, todos los otros arrendatarios de inmuebles para uso habitacional, cuyo contrato de arrendamiento se haya celebrado apartir del día 20 de Octubre de 1993, así como todos los demás arrendatarios de inmuebles para uso no habitacional, sin importar la fecha de su contrato de arrendamiento.

7.- Los jueces del Arrendamiento inmobiliario tendrán que aplicar las reformas sólo un tipo de juicio, sin la necesidad de entablar los cuatro tipos de juicios que se consideraban en el capítulo reformado y que se encuentra derogado.

8.- El contenido de las reformas del arrendamiento inmobiliario de 1993, tienen como estructura fundamental apoyar los intereses de unas cuantas gentes, dejando en estado de indefensión a la gran mayoría de población que no cuenta con una vivienda propia.

9.- Con el cambio drástico de unas reformas vigentes hasta 1993, que protegían los intereses de los inquilinos, el estado tiene como objetivo con éstas reformas, hacer más rentable el negocio del arrendamiento inmobiliario, para incentivar la inversión en las construcciones de inmuebles que se den en renta en el Distrito Federal, objetivo que se vislumbra muy difícil.

10.- Consecuencia de las anteriores reformas, es que los Juzgados del Arrendamiento inmobiliario, siguen un procedimiento sumarísimo, con el que se pretende terminar un juicio a la brevedad posible, sin importar agotar las fases del procedimiento que se tramitaban en los juicios anteriores.

11.- De las reformas planteadas en el año de 1993, se tienen ventajas para los arrendadores, ya que desaparece el Juicio Especial de Desahucio, dejando en su lugar un nuevo procedimiento donde la parte acreora o quien legalmente sus derechos represente. Pueda demandar en la Vía de Controversia de Arrendamiento, no sólo la terminación del arrendamiento, sino a falta de pago de dos o más mensualidades, puede demandar también el pago de rentas. Es decir, agota dos procedimientos que se ejercitaban anteriormente a las reformas.

12.- De la naturaleza de este tipo de controversias, surge un gran problema que no contemplaron los legisladores, que al no ser pécitos en la materia. Como en casi todas las reformas o legislaciones que aprueban, no consideraron que al reformar el artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles, la situación de la premura del tiempo que señalan de 25 a 35 días, para terminar un procedimiento que en la práctica actual se torna inaplicable

13.- Tal inaplicabilidad del término que establece el nuevo procedimiento sumarísimo, es difícil en la práctica judicial, por la aglomeración de juicios que se tramitan en ésta ciudad de

México, y por los trámites procesales en los propios Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario. Así como también, por el tiempo cuando se realice el emplazamiento, que trae consigo una serie de interrogaciones en cuanto a que, si el demandado, contesta la demanda, reconviene, opone excepciones o el gran problema para dilatar un procedimiento con reforma actual, consistente en el ofrecimiento de una testimonial foranea, donde el espíritu del legislador de terminar el procedimiento sumarísimo en un breve corto de tiempo es imposible de tramitarse.

14.- Dada la especial estructura que se implementa con las reformas que se aplican y que dejaron sin efecto al artículo 73 de la Ley Federal de protección al Consumidor, ningún arrendatario ocurre a dicha institución, ya que es autoridad competente el Juzgado de Arrendamiento. Dejando sin efecto el procedimiento arbitral que se tramitaba ante dicha Institución.

15.- La nueva legislación, así como las medidas complementarias deberán basarse en un diagnóstico sobre la situación actual del arrendamiento inmobiliario en ésta Ciudad, buscando en todo momento que no se violen los derechos personales los inquilinos que por no contar con una vivienda propia, tienen que rentar.

16.- Una de tantas problemáticas actuales es en materia de arrendamiento inmobiliario, el que existan dos legislaciones existentes en la práctica. La primera, que regula a los inquilinos que celebraron contrato de arrendamiento anterior a la reforma, es decir antes de Agosto de 1993 y, la segunda, en todos aquellos arrendatarios que celebraron contrato de arrendamiento posterior a las reformas del Código Civil y de Procedimientos Civiles. Es decir, la existencia de dos legislaciones existentes que en la interpretación de los contratos y cumplimiento se complica en los Juzgados.

17.- Al existir, dos clases de legislaciones y, si el demandado celebró contrato de arrendamiento posterior a las reformas, pero si ocupaba el inmueble antes de las mismas, existe actualmente en el cumplimiento de los contratos todo un gran problema de interpretación y cumplimiento de las reformas, ya que mientras unos juzgados se someten a el cumplimiento del contrato actual y al procedimiento nuevo, otros toman en consideración los contratos anteriores y, por consiguiente, al procedimiento anterior.

## BIBLIOGRAFIA

- 1.- Aguilar Carbajal, Leopoldo, Contratos Civiles, Editorial, Hagtam, S. A, México, 1964.
- 2.- Becerra Bautista, José, El proceso Civil en México, Editorial Porrúa, S. A, 13a Edición, México, 1970.
- 3.- Borda, Guillermo A, Tratado de Derecho Civil, Vol I, 6a Edición Actualizada, Editorial Ferrot, Buenos Aires, Argentina.
- 4.- Borja Soriano, Manuel, Teoría General de las Obligaciones, Editorial Porrúa S. A. México, 1970.
- 5.- Bonfante, Pedro, Instituciones de Derecho Romano, 8a Edición, Traducción de Luis Bucci y Andrés Larrosa, Editorial Reus, Italia.
- 6.- Briseño Sierral, Humberto, El juicio Ordinario Civil, Volumen II, Editorial Trillas, S. A. 3a Edición México, 1970.
- 7.- Castillo Larrañaga, José, Derecho Procesal Civil, 3a Edición, Editorial México, México, 1954.
- 8.- De Pina Vara, Rafael, Diccionario de Derecho, Editorial, Editorial Porrúa, S. A., 10a Edición, México, 1981.
- 9.- De Ruggiero, Roberto, Instituciones de Derecho Civil, Traducción de la 4a Edición Italiana, Anotada y Concordada con la Legislación Civil Española, Por Ramón Serrano y José Santa Cruz Tejeiro, Tomo II, Vol. Primero, Derecho de Obligaciones, Derecho de Familia, Derecho Hereditario, Editorial Reus, S.A. Madrid, España, 1977.
- 10.- Ennecerus, Theodor Kipp y Martin Wolf, Tratado de Derecho Civil, Segundo Tomo, Derecho de Obligaciones II Parte, Editorial Traducción de Blas Perez G. Bosch, Casa Editorial, España.
- 11.- Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XXII, Editorial, Driskill, S. A., Buenos Aires, Argentina, 1977.

**FALTA PAGINA**

**No. 150**

1972.

25.- Planiol, Marcel, Tratado Elemental de Derecho Civil, Teoría General de los Contratos, Traducción de José M. Cajica, Editorial Cardenas editor y distribuidor, México, 1981.

26.- Planiol, Marcel, y Georges Ripert, Tratado Elemental de Derecho Civil, Teoría General de los Contratos-Contratos Especiales, 1a. Edición, Traducida por el Lic. José M. Cajica, Editorial Cardenas editor y distribuidor, México, 1981.

27.- Quintanilla, Miguel Angel, Derecho de las Obligaciones, Editorial Cardenas, Editor y Distribuidor, 2a. Edición, México, 1981.

28.- Rojina Villegas, Rafael, Derecho Civil Mexicano, Tomo VI. Contratos, Volumen I 5a. Edición corregida y aumentada, Editorial Porrúa, S. A., México, 1985.

29.- Sánchez Medal, Ramón, De los Contratos Civiles, Editorial Porrúa, S. A., 13a. Edición, México, 1974.

30.- Sánchez Medal, Ramón, De los Contratos Civiles, Decimo Cuarta Edición actualizada, México, 1995.

31.- Schults, Fritz, Derecho Romano Clásico, Editorial Bosch, Casa Editorial, España.

32.- Ventura Silva, Sabino, Derecho Romano Editorial Porrúa, S. A., 11a. Edición, México, 1972.

## LEGISLACION

- 1.- Ley de Partidas, Ley 1, Tomo I. Titulo Quinto, Partida 5.
- 2.- Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1870, Editorial Imprenta, Dirigida por Jose Batiza. México, 1870.
- 3.- Código Civil del Distrito Federal y Territorio de la Baja California de 1884 Reformado, Editora Oficial Mexico, Tipografía y Litografía, LA EUROPEA, de J. Aguilar Vera y Cia. S. en C. México, 1906.
- 4.- Código Civil del Distrito Federal, Editorial Porrúa, S. A. México, 1995.
- 5.- Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, Editorial Porrúa, S. A., México, 1995.
- 6.- Exposición de Motivos de la Reforma de Arrendamiento Inmobiliario, del día 7 de Julio de 1993, Patrocinio Gonzalez Garrido, Secretario de Gobernación, Cámara de Diputados, DIARIO DE DEBATES.

## REVISTAS

- 1.- Revista de la Facultad de Derecho, UNAM, Tomo XXVIII, ENERO-JUNIO 1985, Núms. 157, 158, 159 Reseñas Bibliográficas, Editorial, UNAM, 1985.
- 2.- Abogados, Revista de Información, Analisis y Estadísticas Jurídicas, Comentarios a las Reformas de Julio de 1993, en materia de Arrendamiento Inmobiliario, por Angel Juarez Cacho, Editorial Raúl Juárez, Carro Editorial, S. A. de C.V., 1993.