

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO.  
ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
ACATLAN

“ANALISIS JURIDICO EN MATERIA DE ARBITRAJE DEL ARRENDAMIENTO  
INMOBILIARIO.”

TESIS

Que para obtener el titulo de

Lic. en Derecho

Presenta:

Verónica Rodríguez Hernández.

Acatlan, Estado de México. 1996.

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN

TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**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.

**Gracias a mis padres por haberme dado como siempre su apoyo incondicional tanto para estudiar como para todo lo demás que me he propuesto realizar.**

**Gracias a mis hijos por el apoyo y  
comprensión que me han brindado.**

**Agradezco a todas aquellas personas que me  
brindaron su apoyo y colaboración para la  
culminación del presente trabajo de tesis.**

<b>Indice.</b>	<b>Página</b>
<b>Introducción.</b>	<b>1</b>
<b>Capítulo I</b>	
<b>Antecedentes.</b>	
<b>Antecedentes Constitucionales.</b>	<b>3</b>
<b>Legislación Procesal.</b>	
<b>Derecho Comparado.</b>	<b>8</b>
<b>Legislación Mexicana.</b>	<b>20</b>
<b>Capítulo II</b>	
<b>Lineamientos Jurídicos del Compromiso en Arbitros.</b>	
<b>Concepto.</b>	<b>23</b>
<b>Elementos y Características.</b>	<b>26</b>
<b>Capítulo III</b>	
<b>Análisis de los Derechos Sustantivos del Orden Público de Arrendamiento para casa Habitación, su Compatibilidad con el Procedimiento Adjetivo Arbitral.</b>	<b>38</b>
<b>Capítulo IV</b>	
<b>Comportamiento de la Autoridad Judicial en la Ejecución del Laudo Arbitral.</b>	
<b>Intervención de la Procuraduría del Consumidor.</b>	<b>62</b>
<b>Autoridad Judicial Tribunal Superior de Justicia (Fuero Común).</b>	<b>73</b>
<b>Autoridad Judicial Federal (Juicio de Amparo).</b>	<b>81</b>
<b>Conclusiones.</b>	<b>90</b>
<b>Bibliografía.</b>	<b>92</b>
<b>Revistas y otras Publicaciones.</b>	<b>100</b>
<b>Legislación.</b>	<b>101</b>

## INTRODUCCION.

La realización del presente trabajo corresponde a el interés sobre los problemas que se suscitan a raíz de un contrato de arrendamiento, en el cual se ha determinado una cláusula de compromiso arbitral, a la luz de lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, especialmente en lo señalado por el capítulo dedicado al Juicio Arbitral.

El objetivo primordial del presente estudio es el análisis jurídico del compromiso arbitral y de que manera este pueda servir no solamente a los estudiosos del derecho, sino a los abogados litigantes y a las partes celebrantes en un contrato de arrendamiento para casa habitación y que en su caso o pudieran solucionar sus diferencias contractuales mediante un procedimiento arbitral.

El juicio arbitral se rige por la voluntad de las partes que mediante la inserción de una cláusula compromisoria establezcan el procedimiento y los términos del mismo a la luz de la legislación.

El análisis de los contratos que precisamente contemplan una cláusula compromisoria en árbitros y por medio de la cual se pretende que muchos asuntos en materia de arrendamiento, aceleren los trámites del procedimiento ordinario, toda vez que éstos se hacen lentos y largos en

**detrimento de las partes, asimismo se destacan los beneficios del compromiso o pacto arbitral.**

**Presentándose mediante un método deductivo que nos lleva a el análisis del contrato de arrendamiento para casa habitación el cual lleva inserta una cláusula compromisoria en árbitros o una cláusula arbitral, la que nos permite solucionar los posibles conflictos procesales que surgen y que cada día son mayores en atención a la problemática que existe en México en relación a la renta de viviendas habitacionales.**

**Se hace notar que se señala un apartado en especial al análisis de la validez constitucional de los juicio arbitrales en materia de arrendamiento inmobiliario, con el fin de salvaguardar el interés que tuvo el legislador a crear un capítulo especial sobre los derechos de los arrendatarios de casa habitación en el Distrito Federal.**

## CAPITULO I

### ANTECEDENTES CONSTITUCIONALES.

La Constitución Política de la monarquía española; jurada en Cádiz, España, el 19 de marzo de 1820, la cual sostiene:

**Artículo 280.-** No podrán privar a ningún español del derecho de terminar sus diferencias por medio de jueces árbitros, elegidos por ambas partes.

**Artículo 281.-** La sentencia que dieron los árbitros se ejecutará si las partes al hacer el compromiso no se hubieren reservado el derecho de apelar.

El Reglamento Provisional político del Imperio Mexicano, aprobado el 23 de febrero de 1822, establecía:

**Artículo 58.-** Los consulados mientras subsistan sólo deberán ejercer el oficio de jueces conciliadores en asuntos mercantiles y podrán también hacer el de árbitros por convenio de las partes.

Así tenemos que en este lapso de la historia mexicana, el imperio mexicano aprueba en 1822, en el reglamento provisional, que puede convenirse por las partes el árbitro, por lo que desde entonces se hace resaltar el juicio arbitral; el árbitro y el nombramiento de este convenio entre las partes.

El plan de la Constitución Política de México, de mayo de 1823, en su artículo 7o. decía:

**Artículo 7o.-** "Los individuos de la nación mexicana no deben ser juzgados por ninguna comisión, deben serlo por jueces que haya designado la ley, tienen derecho a recusar a los que fueren sospechosos: lo tienen para pedir la responsabilidad de los que demoren el despacho de sus causas. De los cuales no la substancien como declare ella misma. Lo tiene para comprometer sus diferencias a juicios de otros arbitrarios o árbitros."

Así el final de este artículo de la constitución política de 1823, contempla el procedimiento arbitral mediante el cual se pueden sujetar las diferencias de las partes en un arbitraje. Por lo tanto es importante hacer notar que constitucionalmente no se encuentra prohibido dicho procedimiento, siendo este un antecedente constitucional de gran trascendencia para el juicio arbitral.

La Constitución federal del 4 de octubre de 1824, en su artículo 156, establecía que:

**Artículo 156.-** A nadie podrá privarse el derecho de terminar sus diferencias por medio de jueces árbitros, nombrados por ambas partes, sea cual fuere el estado del juicio.

Esto es importante ya que señala que en cualquier etapa del juicio pueden nombrarse jueces árbitros, además de que es un antecedente del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal actual, el cual establece sobre que las partes pueden comprometerse en árbitros en cualquier momento procesal del juicio.

La Constitución de las siete leyes, del 29 de diciembre de 1836, en su quinta ley constitucional señalaba:

**Artículo 39.-** Todos los litigantes tienen derecho para terminar en cualquier tiempo sus pleitos civiles o criminales, sobre injurias puramente personales, y por medio de jueces o árbitros, cuya sentencia será ejecutada conforme a las leyes.

Se hace notar aquí que ya se da la posibilidad de terminar un asunto criminal por medio de un juez árbitro pero, lo limita al delito de injurias personales.

El primer proyecto de constitución del 25 de agosto de 1824, en su artículo 130 establece:

**Artículo 130.-** Los litigantes pueden terminar sus pleitos civiles o de injurias puramente personales en cualquier estado de la causa. Siendo esto una copia de lo que establecía la constitución de 1836, quedando también como antecedente histórico.

Las bases de organización política de la República mexicana, de fecha 12 de junio de 1843 que indicaba:

**Artículo 185.-** Los litigantes tienen derecho para terminar sus pleitos civiles y los criminales sobre injurias puramente personales por medio de jueces árbitros y la sentencia será ejecutada conforme a las leyes.

**Artículo 186.-** Para entablar cualquier pleito civil o criminal sobre injurias puramente personales, debe intentarse antes por medio de la conciliación, en la forma y con las excepciones que establezca la ley.

El estatuto orgánico provisional de la República mexicana de fecha 15 de mayo de 1856, señalaba que:

**Artículo 60.-** Toda diferencia que se suscite sobre asunto de interés privado, será decidida por los árbitros que las partes elijan o por los jueces y tribunales establecidos con generalidad y por las leyes anteriores al hecho de que proceda la obligación sin que las autoridades políticas puedan abocares al conocimiento de una causa civil o decisión. Se exceptúa lo dispuesto en este capítulo a los negocios que se refieren a lo contencioso administrativo que serán arreglados por una ley especial.

Todo lo anterior, es la base fundamental del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, referente al juicio arbitral, el cual actualmente se aplica en mayor número de casos en nuestro país, ya que sirve como auxiliar para resolver conflictos que se susciten entre particulares, encontrándose esto previsto en el contrato celebrado.

## **DERECHO COMPARADO.**

### **DERECHO ARGENTINO.**

En el derecho argentino, se contempla la posibilidad de dirimir controversias por medio de un árbitro y esta regulado en el Título 27 del código de procedimientos civiles de dicho país. Así, encontramos que en dicha legislación se contempla más esta figura arbitral que en nuestra legislación toda vez que en el derecho argentino se establece que a los árbitros les son otorgadas sus facultades por las partes y que estos toman la categoría de jueces, para resolver sobre las cuestiones que dichas partes propongan.

El procedimiento es propuesto por las partes y sus resoluciones serán obligatorias para las mismas, y aún más dichas resoluciones se pueden ejecutar de la misma forma que las sentencias de los jueces ordinarios que el estado argentino constituye.

La legislación argentina se inspira en el ordenamiento llamado Séptimo Reglamento de Justicia de 1813, en el cual se autorizaba a los jueces a someter a la decisión de amigables componedores, las cuentas complicadas; disposición que la jurisprudencia argentina ha declarado subsistente.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>Alsina Hugo. Derecho Procesal Civil y Comercial. Tomo VII. P. 20  
Buenos Aires. 1965.  
Editorial Ediar, S. A.

Cabe señalar que la legislación argentina considera dos tipos de arbitraje: el voluntario y el forzoso, los cuales se encuentran contemplados también en el código de procedimientos civiles del distrito federal.

**El arbitraje voluntario.-** Según el derecho argentino, se entiende como la exclusiva voluntad de las partes, en el momento de celebrar el compromiso.

**El arbitraje forzoso.-** Es aquel que lo impone la ley por medio de la resolución de algún conflicto o cuando las partes lo exigen como cumplimiento de un convenio o contrato anterior.

También es conveniente decir que dentro del derecho argentino se han instituido "los amigables componedores o arbitrareadores", los que no están sujetos a reglas procesales toda vez que fallan en conciencia.<sup>2</sup>

Al respecto, en nuestro derecho se habla de amigables componedores para resolver cuestiones litigiosas propuestas por las partes, en la amigable composición.

El código argentino, legisla por separado al juicio arbitral, al juicio de árbitros y al de amigable componedor, aunque ambos contienen numerosas disposiciones comunes ya que al regular el segundo, frecuentemente se remite al primero.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup>Alsina Hugo. Derecho Procesal Civil y Comercial. Tomo VII. P. 28  
Buenos Aires. 1965  
Editorial Ediar, S.A.

<sup>3</sup>Alsina Hugo. Derecho Procesal Civil y Comercial. Tomo VII P. 29

Así las cosas, la legislación argentina define la cláusula compromisoria en un contrato, como la obligación a que se contraen las partes para someter sus controversias a la decisión de árbitros por designación de estas, aún cuando también pueden no nombrarlos o incluso pueden no establecer las condiciones en que se llevara a cabo dicho arbitraje.

El compromiso, es en dicha legislación la cláusula compromisoria en la cual se señalaran las cuestiones a resolver nombramientos de árbitros y condiciones de laudo.

Tocante a la forma, no establece esta legislación una determinada para la validez de la cláusula accesoria de los contratos previniendo controversias que pudieran surgir sustrayéndolas del conocimiento de jueces comunes.

Existe semejanza con el derecho mexicano respecto de la forma en que se establece en virtud de que deberán señalarse la cláusula compromisoria, el procedimiento a seguir por las partes para dirimir las controversias o sus diferencias.

Ahora bien, en la legislación argentina se postula que las partes pueden sujetarse a árbitros aún antes de que existan controversias o durante el procedimiento llevado a cabo ante los juzgados establecidos y en cualquier estado en que este se encuentre, lo cual comparado con el derecho mexicano,

podríamos decir que es igual tal y como lo considera el artículo 610 del código de procedimientos civiles para el distrito federal.

El compromiso arbitral según el derecho argentino se entiende como un contrato procesal que se rige según disposiciones del código civil, por lo tanto, exige que para poder comprometer en árbitros se requiere de la capacidad necesaria, esto es, que sea mayor de edad y su cumplimiento pueda exigirse judicialmente.

Consecuentemente, no podrán comprometerse en juicio arbitral, los menores, los incapaces, pero si sus tutores y curadores con autorización judicial.

Por otra parte, con base en el artículo 100 de la constitución argentina, la nación como persona jurídica privada, puede comprometerse en árbitros siempre y cuando en dicho compromiso no se afecte el orden público.<sup>4</sup>

En la legislación argentina es permitido que e la cláusula compromisoria se determinen o no las cuestiones que se someten a la decisión del árbitro, toda vez que no se considera necesario; en cambio en nuestro derecho si no se menciona el negocio que ha de ventilarse mediante la decisión arbitral, ésta resulta nula de pleno derecho, con lo cual coincidimos, ya que desde el primer

---

<sup>4</sup>Alsina Hugo. Derecho Procesal Civil y Comercial. Tomo VII. P. 34  
Buenos Aires. 1965.  
Editorial Ediar, S.A.

momento deberá determinarse el tipo de negocios o diferencias que resolverá el árbitro.

En argentina se instituye además de que la cláusula compromisoria no es de orden público, que las partes pueden renunciar a ella, ya sea expresa o tácitamente, lo que en derecho mexicano no es posible, toda vez que las partes que han celebrado cláusula compromisoria en árbitros, deben cumplir con dicha obligación.

En el código de procedimientos civiles argentino, se clasifica el contenido del compromiso en: Esencial y Facultativo.

### **EL CONTENIDO ESENCIAL.**

El contenido esencial se refiere a:

- A).- Nombre de los contratantes. (no es necesario el domicilio).
- B).- Nombre de los árbitros y cuando así lo convengan las partes en que la designación sea hecha por un tercero, se señalará el nombre de éste, quedando individualizada la aceptación del cargo de los árbitros.
- C).- Cuestiones que se someterán al fallo arbitral y la expresión de sus circunstancias.
- D).- Se estipulará una multa que deberá pagar la parte que deje de cumplir con los actos indispensables para la realización del compromiso.

## EL CONTENIDO FACULTATIVO.

El contenido facultativo se refiere a:

- A).- Plazo con que cuentan los árbitros para dictar la sentencia.
- B):- La multa estipulada en caso de que las partes se inconformen con el fallo, lo cual se hará efectiva y podrá aplicarse cuando se considere que el recurso que esta planteado no es procedente.
- C).- Forma en que procederán los árbitros, lugar en que hayan de conocer el juicio y en el que habrán de fallar.
- D).- La renuncia del recurso de apelación y el de nulidad en casos determinados.(Art. 792 del código de procedimientos civiles argentino).

La ley veintitrés del título veinticuatro, partida tercera, define al árbitro diciendo:

"El arbitro es el atenedor que es escogido o puesto por las partes para librar las contiendas que es entre ellas".

También regula la recusación y la excusa y nos señala que para los amigables componedores, las causas de recusación son las causas legales de interés directo o indirecto en el asunto, tales como tener parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o en segundo grado de afinidad; tener enemistad manifiesta con alguna parte y tocante a los árbitros, las causas de recusación serán las legalmente establecidas para los jueces en nuestro derecho, también existen restricciones.

La competencia de los árbitros, la fijan las partes al celebrar el compromiso arbitral y dichos árbitros no podrían hacer más allá de lo que están facultados, por eso, se afirma que la competencia de los árbitros se encuentra limitada en la manera y en el tiempo por la voluntad de las partes y que su competencia debe ser interpretada estrictamente.

En cuanto a los honorarios, los árbitros tienen el derecho de retribución de sus servicios debiendo ser fijados por el tribunal que hubiese intervenido en el juicio, sin que haya firmado dicho compromiso.

El procedimiento arbitral es ante el tribunal, el juicio arbitral supone siempre la existencia de un compromiso en el cual intervienen las cuestiones sobre las que habrá de decidirse y la designación de estos y el modo de designarlos.

El laudo, primordialmente en el derecho argentino, es el pronunciamiento definitivo del tribunal arbitral y se le llama laudo, para distinguirlo de las sentencias que se dictan por los jueces, pero lo diferente de estas es que la resolución se concreta en su parte dispositiva y en un conocimiento expreso y precisamente fundado, sin perjuicio del que corresponda como resolución definitiva.<sup>5</sup>

---

<sup>5</sup>Alsida Hugo. Derecho Procesal Civil y Comercial. Tomo VII.P.72  
Buenos Aires. 1965  
Editorial Ediar, S.A.

Respecto del plazo dentro del cual los árbitros, han de pronunciar su sentencia, el código argentino indica que en caso de que haya transcurrido el plazo pactado en el compromiso se extingue y en consecuencia, el laudo que se pronuncie podrá ser declarado nulo, si es impugnado con la debida oportunidad.

En cuanto a la ejecución del laudo, con toda precisión la legislación comentada indica, que los árbitros, carecen de imperio y que su función termina con el pronunciamiento del laudo y por lo tanto, la parte interesada en su cumplimiento deberá promover la ejecución ante el juez ordinario que hubiese intervenido en el juicio o con el que otorgó el compromiso. El laudo o sentencia arbitral, se ejecuta al igual que un fallo de los jueces comunes sin requerir para ello previa aprobación, ni ninguna otra formalidad, más que el compromiso y un testimonio de la sentencia.

En la legislación argentina, hay medios de impugnación al laudo, mismos que pueden ser renunciados por las partes para que así el laudo cause ejecutoria, cabiendo hacer notar que aún cuando exista renuncia de las partes a los recursos podrá interponer el juicio de nulidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 792 del código procesal, el cual estatuye lo siguiente:

Que procede el juicio de nulidad cuando ocurra alguna de las siguientes circunstancias:

- 1.- Haber fallado los árbitros fuera del término.
- 2.- Haber fallado sobre puntos no comprendidos, y

### 3.- Por la falta de atención al procedimiento.

En consecuencia si los árbitros no respetaron estos tres puntos, es factible el juicio de nulidad.

En caso de que no se haya realizado alguna renuncia a los recursos, estos pueden hacerse valer debiendo señalar que son los mismos que se hacen valer en contra de los jueces ordinarios, contemplándose sanciones para aquellos litigantes o partes que abusen de los recursos que únicamente retrasen con ellos el procedimiento.

Analizado todo lo anterior podemos afirmar que el derecho argentino es similar a nuestro derecho aún cuando la legislación argentina profundiza o reglamente un campo más amplio del procedimiento arbitral.

En nuestra legislación mexicana se encuentra contemplado el procedimiento arbitral en el código de procedimientos civiles, precisamente en sus artículos 609 al 632, en donde se señalan las formas, los términos, el contenido y demás requisitos para pactar una cláusula compromisoria.

Al comparar nuestro derecho con el derecho argentino, podemos observar que son similares en esencia, toda vez que siguen procedimientos sumarios en los cuales, al respetarse las formalidades del procedimiento ayuda a que su tramitación procesal sea expedita, lo cual beneficia a las partes.

## DERECHO ITALIANO.

La legislación italiana también contempla el compromiso en árbitros y lo regula en su código de procedimientos civiles, estableciendo que las partes pueden intervenir en el compromiso arbitral y además, hace la distinción entre lo que son los sujetos activos y los pasivos legitimados en el orden de su acción.

En este derecho italiano, los requisitos de forma del procedimiento arbitral, establece en escritura por necesidades de control y de garantía, exigiéndose tal solemnidad a grado tal que si faltasen estas formalidades dicho procedimiento puede declararse nulo, sin embargo puede llegar a convalidarse el juicio arbitral.

Son admisibles en este derecho todos los medios de pruebas, facultándose al arbitro para tomar la decisión de admitir las pruebas que considere pertinentes para que solucione la controversia planteada por las partes.

También en este derecho se fija la regla común a todos los demás, esto es, que el árbitro carece de imperio para poder ejecutar sus determinaciones, teniendo que solicitarlo ante un juez ordinario.

No pueden los árbitros decretar providencias, secuestros ni providencias cautelares.

Se establece también cuando una de las partes muere durante el procedimiento y se dictará la resolución respectiva, ya sea favorable o desfavorable, la que se ejecutará respecto de los causahabientes del difunto.

Las excepciones de conexidad y litispendencia se deben tomar en cuenta y cuando simultáneamente sean promovidas ante los mismos árbitros acciones idénticas.

Otra característica importante del derecho italiano es, la establecida en el artículo 819 de su código de procedimientos civiles, que señala que podrá suspenderse el procedimiento hasta por cuatro meses, lo cual en nuestro derecho no es factible puesto que, el árbitro desde que entra en funciones tiene un plazo de sesenta días para llevar a cabo el procedimiento y dictar su laudo.

También en el derecho italiano que habla de la constitucionalidad y legitimidad de los árbitros en donde se dice que éstos deben de apegarse en sus resoluciones a las normas que lo rijan y seguir los lineamientos esenciales de todo procedimiento, como si fuesen jueces ordinarios y su resolución tiene la misma eficacia que una sentencia dictada por un juez ordinario.

Tocante al plazo para resolver, los árbitros cuentan con un término de noventa días para dictar su resolución, pero si es necesario pueden prorrogar por otros noventa días más, lo que en derecho mexicano no es permitido.

Los árbitros en el derecho italiano, siempre deben resolver en equidad, apegándose al estricto derecho por consecuencia no existen los amigables componedores que resuelven en conciencia.

Las decisiones de los árbitros no son apelables, toda vez que los recursos que se tienen para impugnar la sentencia arbitral, únicamente cuenta con el de impugnación por nulidad así como el de impugnación y revocación; estos recursos deben ser planteados ante el juez ordinario quien resolverá lo conducente.

Consecuentemente comparando la legislación italiana con nuestra legislación, creemos que nuestra legislación es muy clara al regular estas cuestiones procedimentales en contraste con el derecho italiano que es complejo.

## LEGISLACIÓN MEXICANA.

Los antecedentes del juicio arbitral en el código de procedimientos civiles para el distrito federal en lo que se refiere a la República mexicana, lo es, en primer lugar el código de procedimientos civiles para el distrito federal y territorio de baja California, del 15 de agosto de 1872, el cual en su título doce ya se menciona el juicio arbitral, con siete capítulos, que comprenden el artículo 1273 al 1379 y de los cuales podemos entresacar los artículos más importantes que son a nuestro criterio los siguientes:

**Artículo 1273.-** Las partes tienen derecho a sujetar sus diferencias a juicio arbitral.

**Artículo 1274.-** El compromiso puede celebrarse antes de que haya juicio y después de sentenciado éste, sea cual fuere el estado en que se encuentre.

**Artículo 1276.-** El compromiso debe celebrarse en escritura pública, salvo en el caso señalado en el artículo 1370.

**Artículo 1370.-** Si el interés del pleito no pasare de quinientos pesos, el compromiso puede celebrarse por escrito privado y ante tres testigos.

Cabe mencionar que el código de procedimientos civiles de 1872, para el distrito federal y territorio de baja California, establecía normas que no regían el procedimiento arbitral en esa época, pero estos son retomados por el código de procedimientos civiles de la actualidad.

Asimismo, tenemos otro antecedente procesal como las reformas, adiciones y aclaraciones hechas al código de procedimientos civiles para el distrito federal y territorio de baja California, al código del 15 de septiembre de 1880, que nos habla del juicio arbitral en su capítulo décimo segundo y comprende los artículos 1237 al 1342, tal y como se indica enseguida:

**Artículo 1315.-** Pueden ser árbitros todos los que se hayan en pleno uso de sus derechos civiles.

En el código de 1880, se adiciona que los empleados en administración de justicia no pueden ser apoderados, albaceas, tutores, curadores, árbitros y arbitradores.

**Artículo 1377.-** Contra el laudo de los arbitradores no habrá más recurso que el que las leyes concedan respecto de las demás sentencias y,

**Artículo 1340.-** ...que esta permitido en el juicio arbitral la renuncia de recursos.

En nuestro código de procedimientos civiles para el distrito federal actual, se permite la renuncia de recursos.

El código de procedimientos civiles para el distrito federal y territorios de baja California del 15 de mayo de 1884, contempla el juicio arbitral dentro del libro segundo de la jurisdicción contenciosa en el título segundo, los juicios extraordinarios, capítulo quinto del juicio arbitral y al que corresponden los artículos 1340 al 1343.

En el artículo 1340, en aquel entonces decía:

**Artículo 1340.-** Las partes tienen derecho a sujetar sus diferencias al juicio arbitral.

Con lo anterior concluimos la breve reseña de los antecedentes de la legislación procesal mexicana, que arranca desde el año de 1872 y llega al año de 1884, la que constituye la historia del derecho procesal mexicano, por lo que es preciso manifestar que los antecedentes procesales del juicio arbitral forman el pilar del articulado que norma el procedimiento arbitral en la actualidad de nuestro código de procedimientos civiles para el distrito federal, el cual es el código del 30 de agosto de 1932, el título octavo que va del artículo 609 al 639 y que regula el procedimiento arbitral actual en nuestro país.

## CAPITULO II

### LINEAMIENTOS JURIDICOS DEL COMPROMISO EN ARBITROS.

#### Concepto.

Antes de determinar lo que es un arbitraje, debemos de analizar algunos conceptos de que éste han emitido diversos doctos en la materia, los cuales nos auxiliaran para precisar su concepto.

Don Ramón Sánchez Medal, emite como definición al pacto de compromiso arbitral que es un contrato por medio del cual dos o más personas se obligan a dirimir una controversia jurídica por medio de la decisión de un árbitro.<sup>6</sup>

Dicho concepto no hace distinción entre lo que es un compromiso en árbitros y una cláusula compromisoria no obstante ello, nos es útil, ya que el arbitraje es un compromiso que se conviene por dos o más personas para realizar determinada conducta, en virtud de que en una de sus cláusulas establece quien puede dirimir la controversia jurídica que surja así como las bases y términos a que se sujetaran en caso de controversia.

---

<sup>6</sup>Sánchez Medal Ramón. De los Contratos Civiles. P.444  
Edición 1984.  
Editorial Porrúa. S. A.

Lo anterior es impórtente, toda vez que es la voluntad de las partes y esta deberá de plasmarse en la cláusula compromisoria, misma que estará señalada en el contrato.

El Lic. José Becerra Bautista, establece una diferencia lo que es un "compromiso en árbitros" y la "cláusula compromisoria".

### **Compromiso en árbitros.**

Es cuando las partes ya tienen una controversia, celebran un convenio para resolver sus diferencias a través de un arbitraje.

### **Cláusula compromisoria.**

Es el pacto o convenio celebrado por las partes para someter cualquier diferencia que pueda surgir de árbitros, es una cláusula accesoria al contrato principal.

Esta es la diferenciación que hace el maestro Becerra Bautista entre "compromiso en árbitros" y la "cláusula compromisoria".<sup>7</sup>

La diferencia de estos conceptos es muy importante ya que de manera substancial forma parte de lo que se debe entender por poder judicial.

---

<sup>7</sup>Becerra Bautista José. El Proceso Civil en México. P.387 y 388.  
México 1979.  
Editorial Porrúa S.A.

Así las cosas, continuando con nuestra investigación encontramos que el Lic. Rafael Pérez Palma opina que:

"El juicio arbitral no es el que se tramita ante los tribunales previamente establecidos, sino ante jueces y árbitros designados por las partes".<sup>8</sup>

De esta manera el maestro Pérez Palma, nos da a entender que el juicio arbitral no está permitido por la ley y de alguna manera en su estudio doctrinario hace notar su desacuerdo con el mismo y lo llega a estimar contundentemente como anticonstitucional; no obstante ello, nos habla de dos elementos que lo forman y que hemos rescatado "la cláusula compromisoria y el compromiso en árbitros".

### **Elementos del concepto.**

Además del concepto dado, se incluyen los dos elementos constitutivos del concepto analizado.

El compromiso en árbitros o pacto arbitral, es el acuerdo de voluntades por medio del cual dos o más sujetos se obligan a dirimir una determinada controversia a la decisión de un árbitro o arbitrador emitida en los términos de un procedimiento legal permitido en los casos y condiciones que marca la ley.

---

<sup>8</sup>Pérez Palma Rafael. Guía del Derecho Procesal Civil. P.604  
México, 1988  
Editorial Cárdenas.

La cláusula compromisoria, es la parte integrante de un contrato en la que las partes se obligan a dirimir controversias que se deriven del pacto celebrado y en la cual se señalaran las formalidades y bases del procedimiento arbitral a seguir.

### **Características del contrato que lo previene.**

Los contratos que contienen cláusulas compromisorias se clasifican de la siguiente manera:

- A).- Bilateral.- Toda vez que establece obligaciones recíprocas.
- B).- Oneroso.- Ya que las partes integrantes les impone cargas y obligaciones.
- C).- Conmutativo.- Toda vez que se basa en la igualdad de las partes contratantes.
- D).- Formal.- Ya que debe plasmarse en escritura pública o ante un juez.(tal y como lo establece el artículo 619 del Código Civil).
- E).- Sustantivo.- Por cuanto fija los derechos materiales de las partes.
- F).- Adjetivo.- En virtud de que pertenece al grupo de contratos dirigidos a la definición de una controversia.
- G).- Instrumental.- Ya que en él se determinan las bases de un procedimiento o juicio arbitral que se compone de dos partes importantes, la conciliatoria y la otra de decisión del árbitro en definitiva.

Es aquí en donde habrá que decidir que cuando la composición es amigable, se suele denominar a la función del árbitro componedor y cuando no se llega a conciliar, se dice que es el tercero designado por las partes que emite

a través de un procedimiento la decisión o laudo que corresponda respecto a la controversia.

### **Naturaleza.**

Las diferentes corrientes doctrinarias que se debaten en cuanto a la naturaleza del juicio arbitral, no han llegado a un consenso con relación a la naturaleza del arbitraje como institución ya que, si bien es cierto que la naturaleza del pacto que le da origen, es a todas luces contractual los efectos que genera no son fácilmente clasificables y su naturaleza resulta compleja.

Siendo así, que un sector de la doctrina sostiene que el arbitraje es un proceso y el árbitro un juez, por lo que aquel es una institución procesal y otro sector opina que el arbitraje es una institución de derecho material limitada a resolver un conflicto privado entre las partes y una solución ecléctica no clasifica de jurisdicción convención.<sup>9</sup>

Tito Carnacini, sostiene que hay tres grandes concepciones que abordan la naturaleza del arbitraje y son:

La denominada Jurisdiccionalista, pues encuentran en los árbitros verdaderos y propios jueces al considerar que el compromiso es una ampliación de la jurisdicción ordinaria y consecuentemente ven al laudo como una verdadera sentencia.

---

<sup>9</sup>Ogayar y Ayllon Tomas. El Contrato de Compromiso y la Institución Arbitral. Madrid 1977, P.68  
Revista de Derecho Privado.

La segunda se observa en los árbitros como carentes del poder coactivo.

En tal virtud, para los exponentes de esta doctrina, el laudo es obligatorio únicamente, en virtud del principio de obligatoriedad de los contratantes, e inclusive hay quienes lleguen a sostener que el pretor solo interviene para dar a ese laudo la calidad de título ejecutivo, lo que hasta ahora prevalece con la autoridad del juez ordinario que presta al árbitro su jurisdicción para que el laudo que dictó pueda ser ejecutado.

La segunda se refiere a la creación diferente de una relación procesal, en la que los árbitros decidirán la controversia tal y como se hubiere definido mediante la sentencia de un juez ordinario.

El problema en esencia radica en desentrañar la naturaleza pública o privada del arbitraje.

En definitiva, puede concluirse que dos ideas fundamentales inspiran de una forma u otra las diversas teorías.

La primera, que parte de la voluntad de las partes como configuradora de la actividad arbitral, que tiene carácter privado y esta imposibilitada para otorgar poderes públicos a los árbitros y la segunda que las partes no pueden engendrar la jurisdiccionalidad del arbitraje, le atribuye un carácter público y

jurisdiccional en virtud de una concepción que el estado puede realizar en aquellas materias que son de la libre disposición de las partes.<sup>10</sup>

Por otro lado Chillón Medina, plantea una serie de cuestiones que pueden ser ventajas en la aplicación de la institución arbitral, siendo estas las siguientes desde la más importante que es mayor garantía en la decisión puesto que permite seleccionar a quien dirimirá el conflicto disminuyendo las posibilidades de imparcialidad y cohecho, la mayor credibilidad, puesto que el pacto arbitral permite a las partes tomar en consideración la honorabilidad, los conocimientos y la experiencia del árbitro o arbitrador para que ellos designen a quien consideren idóneo dentro de la materia específica del conflicto.

Siendo relevante que dicho juicio arbitral actualmente sería un auxiliador para desahogar asuntos particulares, sin necesidad de entablar un juicio o controversia ante los tribunales de arrendamiento, ya que en virtud del problema generalizado que existe de vivienda en la Ciudad de México, es una opción para poder solucionarlos amigablemente, cuidando tanto las relaciones entre las partes, así como los derechos de cada una de ellas.

Por lo tanto, es posible señalar que, los principios del arbitraje elevados a la categoría de ley no son el resultado intempestivo de un pensamiento original, sino es una formula sencilla que ayuda a resolver conflictos hoy día y se puede traducir en una economía de tiempo y dinero para las partes en conflicto

---

<sup>10</sup>González Montes José Luis. La excepción del compromiso. Tomos II y III  
Madrid, España 1975 P. 423  
Revista de Derecho Procesal Iberoamericano.

embargo no todas las ideas resaltan las ventajas del compromiso en árbitros ni todos los autores comparten estas, o son acordes con el mismo pensamiento y por otro lado, muchos autores están en contra de dicho procedimiento.

Así un gran sector de la doctrina mexicana sostiene la inconstitucionalidad del juicio arbitral en nuestro país, por considerar que en realidad se trata de un tribunal disfrazado y por ende prohibido por la ley fundamental, pero a la fecha las autoridades jurisdiccionales de nuestro país no han hecho ninguna declaratoria al respecto, a este grupo de doctrinarios pertenece entre otros el jurista Sergio García Ramírez, quien nos hace la siguiente observación:

"Terminantemente la constitución ordena que los juicios del orden civil se ventilen ante auténticos tribunales previamente establecidos y prohíbe cualquier juicio por tribunales especiales. Pensamos que los particulares no pueden pronunciarse en contra del imperativo constitucional, creando un tribunal especial ex post facto y que la autoridad no debe reconocer a un órgano juzgador así establecido, eficacia jurisdiccional".

El segundo párrafo del artículo constitucional exige que el juicio de privación se ventile ante tribunales previamente establecidos, de esta manera sólo se reitera la prohibición de tribunales especiales contenida en el artículo

anterior, sino que introduce un criterio de temporalidad que no necesariamente se encuentra en éste.

Como es evidente el tribunal arbitral se constituye a menudo ex post facto, en tal virtud entre en pugna con lo preceptuado por el artículo 14 constitucional.<sup>11</sup>

## **DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE CONTIENE UNA CLÁUSULA COMPROMISORIA EN ÁRBITROS.**

Ahora bien, el juicio arbitral, tiene como substractum el contrato de arrendamiento por lo que imperiosamente habremos de referirnos al mismo.

### **Concepto de contrato de arrendamiento.**

El licenciado Francisco Lozano Noriega, da la definición de contrato de arrendamiento igual que la establecida en el artículo 2398 del Código Civil y dice:

**Artículo 2398.-** Hay arrendamiento cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso y goce un precio cierto. <sup>12</sup>

---

<sup>11</sup>García Ramírez Sergio. Inconstitucionalidad del Juicio Arbitral. Revista de la Facultad de Derecho de México No 53, Enero - Marzo 1964 Tomo 14 P. 58, No. 53

<sup>12</sup>Lozano Noriega Francisco.- Cuarto Curso de Derecho Civil. Contratos.

El licenciado Leopoldo Aguilar Carbajal, lo define como:

"Aquel en virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otro llamado arrendatario el uso y goce de una cosa, en forma temporal o sólo el uso mediante el pago de una renta que es el precio y éste debe ser cierto".<sup>13</sup>

Este concepto es formal y materialmente correcto, mismo que señala en el artículo 2398 del Código Civil, mismo que se toma y que dice así:

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

Su clasificación se puede decir que es un contrato principal, bilateral, oneroso, formal, consensual, conmutativo y de tracto sucesivo

Es importante también, distinguir entre contrato civil y un contrato mercantil de arrendamiento, así como de un contrato de arrendamiento administrativo.

---

Asociación Nacional del Notariado Mexicano, A.C.

México 1970, p. 331

<sup>13</sup> Aguilar Carbajal Leopoldo. Segundo Curso de Derecho Civil.

México 1965 P.191

Editorial Porrúa, S.A..

El primero, tiene su fundamento legal en el artículo 2398 del Código Civil, tal y como se ha mencionado.

El segundo, encuentra su apoyo en el artículo 75 fracción I, del Código de Comercio, que es el que nos da la premisa ante un contrato de arrendamiento de naturaleza mercantil y la fracción II, de cuando se celebre con un propósito de especulación comercial, será mercantil y por lo regular será sobre bienes muebles y no en inmuebles.

El tercero, es el administrativo, lo será cuando se celebre sobre bienes que correspondan a la federación, a los estados a los municipios y se encuentra fundamentado en el artículo 2411 del Código Civil.

El contrato de arrendamiento que se expone, comprende al arrendamiento inmobiliario destinado a casa habitación y al arrendamiento destinado a locales comerciales.

### **Los elementos esenciales del contrato.**

Los elementos esenciales de este contrato lo son: el objeto y el consentimiento. (art. 1749 del Código Civil).

El consentimiento, sigue las reglas generales determinadas por la doctrina.

El objeto puede ser todos los bienes corporales e incorporeales, los muebles o inmuebles, siempre que puedan producir una ventaja económica.

No pueden ser objeto del contrato de que tratamos los derechos estrictamente personales y todos aquellos que estén prohibidos por la ley.

Al respecto el artículo 2400, del Código Civil, señala cuales son los bienes que pueden ser objeto del arrendamiento, o sean, los bienes que no pueden consumirse, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

El objeto como elemento esencial del contrato de arrendamiento podemos resumirlo diciendo que es todo bien mueble o inmueble que puede usarse sin consumirse y además de que deje una ventaja económica al que lo renta y que no esté prohibido por la ley como lo son los derechos personales.

Ejemplo:

El derecho real, el de habitación el uso, el de comodato u otros como el ejido, que se prohíben por la ley entre otros.

### **Los elementos de validez del contrato.**

Como elemento de validez del contrato de arrendamiento tenemos la capacidad y la legitimación.

La capacidad es la general y por lo tanto tienen capacidad para poder arrendar los mayores de edad, asimismo los menores emancipados.

También al respecto es importante destacar lo que señala el artículo 2401 del Código Civil que dice:

**Artículo 2401.-** El que no fuere dueño de la cosa podrá arrendarla si tiene la facultad para celebrar ese contrato, ya que en virtud de autorización del dueño, ya por disposición de la ley.

**Artículo 2402.-** Establece que en primer caso, la constitución del arrendamiento, se sujetará a los límites fijados en la autorización y en el segundo caso a los que la ley haya fijado a los administradores de bienes ajenos.

Así podemos decir, que no es necesario ser propietario o dueño de la cosa para poder ser arrendador, aún sin contar con la autorización, por ejemplo: el padre en ejercicio de la patria potestad podrá celebrar contrato de arrendamiento a nombre de su hijo; pero con autorización de un juez competente.

El tutor también puede dar en arrendamiento los bienes del incapacitado pero con la salvedad de que no podrá exceder del término de cinco años y con autorización judicial, asimismo el albacea igualmente sin el consentimiento de los herederos o legatarios, pueden dar en arrendamiento por un año.

Por lo que podemos deducir que los únicos que pueden dar en arrendamiento son los dueños de la cosa o los que estén autorizados por el dueño para dar en arrendamiento, en este caso sería un mandatario, tal y como lo dispone el artículo 2554 del Código Civil.

**Artículo 2554.-** Todos los poderes generales para pleitos y cobranzas bastara que se diga que se otorga con las facultades generales y las especiales que requieran cláusula especial conforme a la ley, para que se entiendan conferidos sin limitación alguna, pero en esta circunstancia para poder ser precisos el poder general tendría que ser en términos a que se refieren los poderes generales para administrar bienes y bastara expresar que se den con este carácter, para que el apoderado tenga toda clase de facultades administrativas, tal y como lo establece la ley.

Es preciso mencionar que los estudiosos del derecho han manifestado que el contrato de arrendamiento es considerado como un acto de administración.

También cabe mencionar que aún cuando se diga que el copropietario no puede arrendar la casa indivisa sin el consentimiento de los otros propietarios (art. 403 del Código Civil ), es importante destacar que el copropietario si puede arrendar el derecho que le corresponde por esa copropiedad.

Entre las limitantes del arrendamiento, se encuentra que el arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada, en todo ni en parte, ni conceder sus derechos sin el consentimiento del arrendador, si lo hiciera responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios, también señalaremos que el usufructuario también puede dar en arrendamiento lo anterior con base en los artículos 2480 y 1002 del Código Civil.

Esto va aunado a la figura jurídica de la legitimación la cual es la especial situación de la persona para poder arrendar o ser arrendatario.

Por lo tanto, se dice que el dueño esta legitimado activamente para dar en arrendamiento, así como los administradores de bienes y los que la ley señale. Los arrendatarios deberán estar legitimados pasivamente cuando tenga la capacidad de contratar.

Por otro lado, el Código Civil en sus artículos 2406 y 2407 nos indica que el arrendamiento debe otorgarse por escrito cuando rebase la cantidad de \$100.00 mensuales, si el predio fuere rústico y es pues excepcionalmente contrato consensual.

## CAPITULO III

### ANÁLISIS DE LOS DERECHOS SUSTANTIVOS DEL ORDEN PUBLICO DEL ARRENDAMIENTO PARA CASA HABITACIÓN Y SU COMPATIBILIDAD CON EL PROCEDIMIENTO ADJETIVO ARBITRAL.

Clasificación y estudio de los derechos del orden público a favor del arrendatario para casa habitación en el distrito Federal.

Antes de entrar al estudio de los derechos del orden público contemplados en el código sustantivo, nos referiremos únicamente a lo que es el orden público.

No existe con precisión el concepto de orden público y algunos estudiosos del derecho han plasmado en sus obras la idea que de él tienen.

Así pillet, nos dice, que es la noción de la seguridad social que garantizan las leyes territoriales.<sup>14</sup>

Pudiendo resumirse que esta definición del orden público es una norma de seguridad social, que tiene enfoque jurídico y que se encuentra determinado por las leyes de cada país.

---

<sup>14</sup>Magallon Ibarra José Mario. Instituciones de Derecho Civil. Tomo I México 1987, P 149. Editorial Porrúa, S.A.

También han existido aún más problemas en cuanto a su aplicación gramatical sobre todo en derecho privado.

Antonio Sánchez Bustamante Cirven, autor del famoso código de Bustamante que han tenido vigencia en diversos estados americanos, aprobado aún cuando no se ha ratificado por México, constituye la contribución más importante para la codificación del derecho internacional privado, realizó la siguiente definición del orden público:

"Son leyes de orden público todas aquellas que tienen por objeto el estado y forman su derecho hasta el punto de que infringirlas o dejar de explicarlas equivale a lesionar la soberanía y a destruir sus fundamentos cardinales".

Destacándose de esta definición que el orden público es la estructura jurídica de un estado libre y soberano que protege su derecho y la observancia del mismo, estableciendo las condiciones y convivencia entre los seres que forman el estado y quienes al no seguirlas perturban su esfera pública y privada.

También se define como los principios económicos, religiosos, políticos, jurídicos y morales de la sociedad que integran el estado y que son elementos que vienen a conformar y a dar formación a su estabilidad y funcionamiento.

Así las cosas, la Suprema Corte de Justicia de la Nación tampoco ha decidido completamente lo que es el orden público, independientemente de ello ha tratado de definirlo en sus diferentes interpretaciones ha sostenido por ejemplo:

**"LAS LEYES SUSPENSIÓN CONTRA LAS.-** El objeto de las leyes es menester la coexistencia de los derechos de los particulares entre si y en sus relaciones con el poder público y en tal concepto en cumplimiento de las leyes que interesan el orden social. No todas afectan directamente al orden público y cuando sólo de manera indirecta lo afectan, los efectos de las leyes pueden suspenderse sin perjuicio para la sociedad o para el estado".

Tesis número 125, visible a fojas 219, del apéndice al semanario judicial de la federación que publica la tesis de las ejecutorias de 1917-1975, octava parte, jurisprudencia común al pleno y a las salas.

**"ORDEN PUBLICO.-** Si bien es cierto que la estimación del orden público en principio corresponde al legislador al decir una ley, no es ajeno a la función de los juzgadores, apreciar su existencia en los casos concretos que se le someta para la resolución. Resulta pues indudable que, los jueces en casos determinados pueden clasificar y estudiar la

existencia del orden público con relación a una ley no podrán declarar estos que no siendo ya aplicable una ley en los conceptos que la información y por cuestión de orden público conserva aún el carácter y que subsisten sus finalidades".

Tesis número 130, a fojas 222, del mismo apéndice a la jurisprudencia antes mencionada.

**"ORDEN PUBLICO, LEYES DE.-** El orden público que tiene en cuenta la ley la jurisprudencia para establecer una norma sobre las nulidades radicales, no puede estar constituido por una suma de intereses meramente privados, para que el orden público esté interesado, es preciso que los intereses de que se trate sean de tal manera importantes, que no obstante en ningún juicio y aún la aquiescencia del interesado, el acto prohibitivo pueda causar un daño a la colectividad, al estado o a la nación".

Quinta Época: Tomo XXXVII, pagina 1834. Díaz Rubin Pedro y Coagraviados.

(Tesis relacionada visible a fojas 222, del mismo apéndice de jurisprudencia antes citado.)<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup>Magallon Ibarra José Mario. Instituciones de Derecho Privado. Tomo I México 1987. P. 160 Editorial Porrúa, S.A.

La legislación, igualmente sin definir que es el orden público, distingue su prevalencia. En este aspecto el artículo 133 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos a la letra dice:

**Artículo 133.-** Esta constitución, las leyes del Congreso de la Unión que de ella emanen y todos los tratados que estén de acuerdo con la misma, celebrados y que se celebren por el presidente de la República, con aprobación del senado, serán la ley suprema de toda la unión. Los jueces de cada estado se arreglarán a dicha constitución, leyes y tratados a pesar de las disposiciones en contra que pueda haber en las constituciones o leyes de los estados.

Se deriva del artículo antes mencionado la regla general del orden público, la cual tiene como base la interpretación del derecho que rige en nuestro país.

En relación al tema de la presente tesis, se establece en el Código Civil.

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

Por lo que en relación al problema de la vivienda que existe en México, en 1985, el legislador trata de tutelar los derechos de los inquilinos de fincas destinadas a la habitación, en virtud de ser la clase desprotegida y es una norma de orden público tratándose de que las controversias surgidas de este tipo de relaciones contractuales sean más justas y que tengan igualdad en el procedimiento para los contendientes.

Esta reforma se inicia el 7 de febrero de 1985, para lo que es necesario resaltar su importancia, por lo que el poder judicial crea los tribunales del Arrendamiento Inmobiliario, con competencia para conocer de controversias de arrendamiento.

El capítulo IV del título sexto , libro cuarto, segunda parte del código civil , nos marca el avance histórico jurídico de nuestra sociedad al crear juzgados especializados para resolver los conflictos del arrendamiento, en atención a la explosión demográfica de la capital del país, misma que es tan grande que provoca conflictos por la falta de vivienda y los aumentos en el precio traen como consecuencia que se proteja a la parte más débil económicamente. Lo anterior dio causa para la formación del derecho de orden público en materia de arrendamiento para casa habitación en el distrito federal .

Las disposiciones de orden público e interés social que regulan y establecen derechos de los inquilinos antes de la reforma del año de 1985, no eran respetados por lo que el legislador se vio precisado a establecer expresamente y darles el carácter de orden público .

De tal manera, las disposiciones del capítulo IV, del título sexto, del libro cuarto, del código civil, establece principalmente que las disposiciones de dicho capítulo son de orden público e interés social, en consecuencia irrenunciables y cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta.

Con lo antes manifestado, el legislador protege al inquilino, toda vez que aún cuando se señalara en alguna cláusula contraria a estas disposiciones deberá no tomarse en cuenta y en su caso se ceñirá el contrato a lo establecido por la ley.

Así, continuaremos analizando el contenido del artículo 2448 del código civil, reformado en el año de 1985.

**Artículo 2448A.-** No podrá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salud exigidas por la ley de la materia.

Este artículo actualmente no tiene relevancia, toda vez que la necesidad de vivienda, la escases de la misma aunada a la pobreza de la gente, les hace aceptar a los inquilinos o arrendatarios las viviendas que no reúnen las condiciones mínimas de seguridad e higiene y por otra parte la Secretaría de Salubridad y Asistencia, que es la institución competente, en este caso no ha tenido la debida precaución para que este dispositivo se cumpla tal y como lo contemplo el legislador en esta norma jurídica.

**Artículo 2448B.-** Señala que el arrendador que no haga las obras que ordene la autoridad sanitaria correspondiente como necesarias para que una localidad sea habitable e higiénica, es responsable de los daños y perjuicios que los inquilinos sufran por dicha causa.

Aquí también es importante resaltar que claramente no se aplica esta norma, ya que una vivienda deberá de ser habitable e higiénica, de todos modos es indispensable interpretar la manifestación del legislador en este caso, ya que lógicamente la vivienda tendrá que contar con la calidad de albergar a una familia del aire, la lluvia, tener cierta privacidad y contar con los servicios mínimos necesarios para las necesidades de quienes la habiten los cuales pueden ser revisados o inspeccionados y además vigilados por personal correspondiente en favor del arrendador y arrendatario.

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

La presente norma pretende salvaguardar los intereses de la clase económicamente débil, tratando con esto el legislador de que la residencia de

una familia permanezca en un lugar; además de que sujeta más que nada al arrendador de que respete el contrato de arrendamiento por un año y no sólo por un tiempo menor ya que esto daba pauta a incrementos en el precio de la renta al celebrarse contratos por seis meses, también establece prórroga del contrato de arrendamiento hasta por dos años más a solicitud del inquilino, estableciéndose como único requisito que el arrendatario se encuentre al corriente en el pago de sus rentas y que el contrato este vigente al momento de solicitarla. Es decir, que el inquilino podrá solicitar o pedir al arrendador la prórroga del contrato de arrendamiento sólo durante el tiempo de vigencia del contrato (los últimos días), además de justificar que se encuentra al corriente en el pago de sus rentas tal y como lo establece la siguiente jurisprudencia de la Tercera sala con la única variante que a partir de las reformas del código civil, la prórroga que se reclame por parte del arrendatario puede ser hasta por dos años.

Enseguida se menciona la jurisprudencia aludida, la cual es localizable en el número 65, paginas 165 y 166, del apéndice al semanario judicial de la federación de 1917-1985, cuarta parte.

### **ARRENDAMIENTO PRORROGA DEL CONTRATO**

**DE.-** El derecho concedido al arrendatario para pedir que se le prorrogue el arrendamiento por el término de dos años, debe ejercitarse cuando todavía esta en vigor el contrato, porque lo que no existe no puede prorrogarse.

Quinta época.

Tomo LXVII, P.3757, Ramírez Pamel Palemon.

Tomo LXXII, P.94, Catiello Rafael.

Tomo LXXX, P. 1101, Espinoza Chavez Alfonso.

Tomo LXXXI, P. 402, Vega Josefina.

Tomo LXXXIX, P. 2442, García Vda. de Martínez Julieta.

Así, esta claro que con esta fuente informativa de la suprema corte de justicia, la prórroga de contrato de arrendamiento, deberá ser solicitada antes de que fenescas el contrato, ya que si el arrendatario pretende hacer valer esta disposición que es de orden publico cuando ya ha concluido el tiempo de vigencia del contrato, no puede ser atendible dicha solicitud.

Quedando exceptuado de lo anterior el caso de que el arrendador propietario quiera habitar la casa particular o la finca cuyo arrendamiento ha vencido tal y como se establece en el artículo 2485 del código civil.

**Artículo 2448D.-** Para efectos de este capítulo la renta deberá estipularse en moneda nacional. La renta sólo podrá ser incrementada anualmente, en su caso no podrá exceder el 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo general del distrito Federal, en el año en que el contrato se renueve o se prorrogue.

En principio este dispositivo legal no se respeta ya que aunque el legislador señala que deberá pactarse la renta en moneda nacional y no en moneda extranjera, en muchos casos se pacta por las partes el pago en dólares, al tipo de cambio que existe en el momento de la celebración del contrato.

La jurisprudencia número 2 de la tercera sala, sección primera del informe de 1987, rendido por su presidente de la suprema corte de justicia de la nación dice:

**ARRENDAMIENTO.-** La fijación del precio en dólares, cumple con el requisito de ser cierto y determinado. Si un contrato de arrendamiento se pacta el precio en dólares americanos, debe considerarse que esta suma de dinero resulta cierta y determinada, ya que por un lado bien puede estimarse como verdadera y auténtica y por otro lado es dable el afirmar que se conoce e identifica, ya que en esta hipótesis la suma que como renta se conviene se designa en dólares, pero no de los del curso corriente en Canadá, ni en Cuba, sino precisamente de aquellos que tienen curso legal en Estados Unidos de América, los que aparte de todo ostentan una paridad singular frente a sus demás congéneres usados en cada uno de los países que integran la "comunidad internacional" y concretamente muestran una actitud de constante fluctuación entre el peso mexicano. Por consiguiente, de conformidad con lo establecido por los

artículos 8 y 9 de la ley monetaria si es posible legalmente celebrar este tipo de contratos.

AD 11910/84 Constructora y Perforadora Tláloc, S.A. 16 de febrero de 1987. 5 votos.

Ponente: Jorge Olivera Toro.

Secretaria: Ma. de Lourdes Delgado Granados.

A.D. 393/86 Urutec. S.A. de C.V. 13 de abril de 1987, unanimidad de votos.

Ponente: Jorge Olivera Toro.

Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba.

Ausente: Ernesto Díaz Infante.

A.D. 191184 Constructora y Perforadora Tláloc S.A. de C.V. 16 de febrero de 1985 5 votos.

Ponente: Jorge Olivera Toro.

Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba.

Ausente: Ernesto Díaz Infante.

A.D. Geohidrologica Mexicana S.A. 13 de abril de 1987, unanimidad de 4 votos.

Ponente: Jorge Olivera Toro.

Secretario: Agustín Urdapilleta Trueba.

Ausente: Ernesto Díaz Infante.

Se advierte en la jurisprudencia anterior, que la suprema corte de justicia establece que si la renta se pacto en dólares, es valido el contrato ya que el precio es cierto y determinado lo que se contrapone con la disposición de orden público transcrita ya que en ella expresamente se señala que la renta será estipulada en moneda nacional.

Ahora bien, para el caso de que se presente controversia en un contrato de arrendamiento en donde la renta se haya pactado en dólares, el juzgador deberá hacer la conversión además de que se considerará que base se tomará en cuenta si la renta mensual a de cobrarse al tipo de cambio que arroje a la fecha de la celebración del contrato de arrendamiento y los meses subsecuentes serán pagaderos a la suma que se haga de la conversión de esa moneda a pesos mexicanos.

Por lo que es de concluirse que la renta siempre deberá pactarse en moneda nacional y no en moneda extranjera.

Esta norma también nos habla sobre el incremento que la ley permite hacer a la renta estipulada cuando se prorrogue el contrato de arrendamiento el cual no podrá exceder de un 85% del incremento porcentual fijado al salario mínimo, general del distrito federal.

Así, el legislador continua con su afán de proteger a la parte más débil económicamente de la relación que en este caso siempre es el arrendatario.

**Artículo 2448E.-** La renta deberá pagarse en los plazos convenidos y a falta de convenio por meses vencidos. El arrendatario no está obligado a pagar la renta, sino desde el día en que reciba el inmueble materia del contrato.

Este artículo contempla que deberá pagarse la suma pactada por las partes, en los plazos establecidos por las mismas. Aún cuando ésta se establezca que será cada quince días, cada semana o como es costumbre cada mes.

También establece que se pagaran las pensiones cuando el inquilino no tenga posesión del inmueble, sólo entonces empezara a pagarse y como anteriormente se establecía que esta se pagaría en la fecha señalada en el pacto arrendatario.

**Artículo 2448F.-** Para los efectos de este capítulo el contrato de arrendamiento debe otorgarse por escrito, la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

El contrato deberá contener, cuando menos las siguientes estipulaciones:

**I.-** Nombre del arrendador y arrendatario.

**II.-** La ubicación del inmueble.

**III.-** Descripción detallada del inmueble objeto del contrato y de las instalaciones y accesorios con que

cuenta para el uso y goce del mismo, así como el estado que guardan.

**IV.-** 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 el arrendador y arrendatario contraigan adicionalmente a las establecidas a la ley.

En esta disposición se establecen los requisitos esenciales y formales que debe revestir todo contrato de arrendamiento destinado a casa habitación.

Siendo su principal antecedente los artículos 2406 y 2407 del código civil en comento.

Asimismo, también es muy clara esta norma de que en caso de no realizarse por escrito dicho contrato de arrendamiento será imputable al arrendador, esto es, que no se producirá alguna invalidez, que será subsanada la misma y repercutirá en perjuicio del arrendador, el no haber cumplido con esta disposición de orden público e interés social y que debe formar parte de todo contrato de arrendamiento.

También se necesita indicar claramente el lugar de pago, el cual puede ser el domicilio del inquilino o el que el arrendador señale, no obstante cuando se encuentre señalado dicho domicilio, se deberá entender que se pagarán las pensiones en el domicilio del inquilino tal y como lo indica el código civil.

Además este artículo es muy importante ya que da la libertad a las partes de estipular o adicionar el contrato de conformidad con la fracción VIII de dicho numeral, es decir, en esta situación puede señalarse una cláusula compromisoria en árbitros para que las partes puedan dirimir sus controversias señalando ya sea árbitro, términos y bases del compromiso arbitral.

**Artículo 2448G.-** El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento ante la autoridad competente del departamento del distrito federal, una vez cumplido este requisito, entregará el arrendatario una copia registrada del contrato.

Igualmente el arrendatario tendrá derecho para registrar las copias del contrato de arrendamiento ante la autoridad competente en este caso sería la tesorería del departamento del distrito Federal.

En este dispositivo puede entenderse que la principal intención del legislador es que cada una de las partes contratantes cuenten con una copia del contrato debidamente requisitada para poder conocer tanto sus obligaciones y derechos respecto de dicho pacto locativo y así poder estar en aptitud de

cumplir debidamente con las primeras y en su caso exigir el cumplimiento de los segundos.

Ahora bien, aún cuando ya se cuente con la copia del contrato de arrendamiento, la cual ya haya sido entregada por el arrendador, el inquilino puede también solicitar el registro de dicho contrato ante la autoridad competente.

Esto es muy importante ya sea el registro del contrato de arrendamiento como la prórroga que de dicho contrato se haga ante la autoridad correspondiente, tanto para el control administrativo y también para salvaguardar los derechos del inquilino, que en ocasiones existen arrendadores de mala fe, que registran contratos ficticios o inexistentes con el objeto de que posteriormente les sirvan para entablar juicios en contra de personas desconocidas o diferentes a las que en realidad están poseyendo en carácter de inquilinos del inmueble, dejándolos en base a dicho contrato ficticio en total estado de indefensión, viéndose en este caso obligados a acudir al juicio de amparo para poder defender su legitimidad pasiva en dicha relación de arrendamiento y como es bien sabido los arrendatarios siendo la parte económicamente débil de la relación, no es posible que fácilmente puedan solventar tales gastos y lo más lógico es que sucumba ante las violaciones de sus derechos y malas tretas de algunos abogados y arrendadores.

**Artículo 2448H.-** El arrendatario de fincas urbanas destinadas a la habitación no termina por la muerte del arrendador, ni

por la del arrendatario, sino sólo por los motivos establecidos en las leyes. Con exclusión de cualquier otra persona, el cónyuge, el o la concubina, los hijos, los ascendientes en línea consanguínea o por afinidad del arrendatario fallecido se subrogará a los derechos y obligaciones de éste en los mismos términos del contrato siempre y cuando hubiera habitado real y permanentemente el inmueble en vida del arrendatario.

Es aplicable lo dispuesto en el párrafo anterior a las personas que ocupen el inmueble como subarrendatarias, concesionarias o por otro título semejante que no sea la situación prevista en este capítulo.

En este artículo, también se contempla que el legislador protege el núcleo familiar, señalando este precepto que hay causahabencia cuando el arrendatario ha fallecido y en consecuencia se subrogan todos sus derechos y obligaciones en sus hijos, esposa, concubina o en sus ascendientes por consanguinidad o afinidad, debiendo acreditarse fehacientemente así, como que realmente habita el inmueble para que pueda darse la causahabencia.

En caso de que fallezca el arrendador las obligaciones contractuales y derechos señalados en dicho pacto locativo continuaran vigentes y se realizaran ante la sucesión del arrendador o a favor de ésta a través del Tribunal Superior de Justicia.

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

En este precepto se hace referencia fundamentalmente al derecho de preferencia que se da al arrendatario una vez que haya concluido la vigencia del contrato y su prórroga si la hubo de que se celebre un nuevo contrato de arrendamiento, sobre el inmueble a otro interesado, esto es, siempre y cuando el inquilino se encuentre al corriente en el pago de sus pensiones rentísticas.

Asimismo, también se refiere al derecho de preferencia que tienen los inquilinos en caso de que se pretenda vender la finca arrendada, es decir el derecho del tanto que le corresponde.

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

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

**II.-** El o los arrendatarios dispondrán de quince días para notificar en forma indubitable al arrendador su voluntad de ejercitar el derecho del tanto en los términos, condiciones y modalidades de la compraventa.

**III.-** En caso de que el arrendador cambie cualquiera de los términos de la oferta inicial, estará obligado a dar un nuevo aviso en forma indubitable al arrendatario, quien a partir de ese momento dispondrá de un nuevo plazo de quince días para los efectos del párrafo anterior. Si el cambio se refiere al precio, el arrendador sólo está obligado a dar 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 aplicaran las disposiciones de la ley de la materia.

**V.-** Los notarios deberán cerciorarse del cumplimiento de este artículo previamente a la autorización de la escritura de compraventa.

**VI.-** La compraventa y su escrituración realizada en contravención de lo dispuesto en este artículo serán nulas de pleno derecho y los notarios incurrirán en responsabilidad en los términos de la ley de la materia. La acción de nulidad a que se refiere esta

fracción prescribe a los seis meses contados a partir de que el arrendatario tuvo conocimiento de la realización del contrato.

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

Aquí se señalan los requisitos formales que deben seguir las partes, respecto del ejercicio del derecho del tanto.

Señalando en primer lugar que el propietario deberá dar aviso en forma indubitable al inquilino de su deseo de vender el inmueble señalando en el mismo el tiempo, términos, condiciones y modalidades de compraventa, dicho aviso deberá hacerse preferentemente a través de un fedatario público para mayor seguridad y garantía de la fecha en que se realizó.

El o los arrendatarios dispondrán de un término de quince días para poder manifestar y notificar también en forma indubitable la aceptación de la oferta, lisa y llana al arrendador, también a través de un fedatario público.

También contempla los cambios de los términos de la oferta inicial en tal caso se deberá de dar un nuevo aviso y consecuentemente el inquilino tendrá un nuevo plazo para manifestar su voluntad.

Si el cambio de la oferta se refiere al precio únicamente, solamente que éste se incremente o decremente en un diez por ciento, el arrendador estará obligado a dar un nuevo aviso.

Contempla este dispositivo que los bienes sujetos al régimen de propiedad en condominio se regirá de conformidad a lo dispuesto por las disposiciones de la ley correspondiente.

Aquí el legislador en su afán de proteger a la parte arrendataria, también sujeta la actuación de los notarios, para que dichos fedatarios públicos se cercioren del cumplimiento de dicho dispositivo legal antes de que sea autorizada la escritura respectiva.

También insistiendo en la conducta que deberá de realizar dicho fedatario publico, para la observancia de dicha norma de orden público, señala la responsabilidad en que incurrirán los notarios, además de que la compraventa y la escrituración realizadas serán nulas de pleno derecho.

Estableciéndose asimismo el termino con el que cuenta el inquilino para hacer valer dicho derecho, el cual prescribirá a los seis meses contados a partir de que este tuvo conocimiento de la celebración del contrato.

Asimismo, señala que en caso de que el inquilino no manifestare nada al respecto, en relación con la oferta dentro del plazo establecido perderá su derecho del tanto.

Respecto de los inmuebles sujetos al régimen de propiedad en condominio estos se encuentran sujetos a lo establecido en la ley sobre el reglamento de propiedad en condominio de inmuebles para el Distrito Federal por cuanto hace a lo relativo

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

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

Aquí se pretende que el arrendador primeramente no se niegue a aceptar como fiador a una persona que reúna los requisitos de ley pero eso actualmente no es posible, pero la necesidad que aún existe de la vivienda y por lo tanto el arrendador es quien determina las condiciones y términos del contrato.

Lo mismo pasa respecto de que el inquilino dé un depósito o fianza.

**Artículo 2448L.-** En todo contrato de arrendamiento para habitación deberán transcribirse integras las disposiciones de este capítulo.

Reafirma aquí el legislador la determinación de que los dispositivos contenidos en el contrato, son de orden público e interés social y que deberán ser insertos en los contratos y aún cuando no lo estén, formaran parte del mismo.

## **CAPITULO IV.**

### **COMPORTAMIENTO DE LA AUTORIDAD JUDICIAL EN LA EJECUCION DE UN LAUDO ARBITRAL.**

#### **INTERVENCION DE LA PROCURADURIA FEDERAL DEL CONSUMIDOR.**

La Procuraduría Federal del Consumidor, fue creada en 1975, con el fin de regular las relaciones entre los consumidores y proveedores de bienes o servicios.

Su función tiene por objeto evitar los abusos que cometen los proveedores. La labor de esta Institución es cien por ciento conciliatoria, ya que trata de avenir a las partes como amigable componedor, su trabajo es de gran ayuda para el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal ya que soluciona gran número de problemas.

A pesar de que se avoca a proteger los intereses del consumidor porque considera que el inquilino es quien mas lo necesita, trata de ser imparcial, asesorando a todos los proveedores que lo solicitan.

Desde un principio la Procuraduría Federal del Consumidor, ha encontrado obstáculos para lograr su fin, como lo es cuando los proveedores no acuden a los llamamientos que se les hacen para la solución de los

problemas que plantean los inquilinos consumidores, viéndose precisada a imponer sanciones económicas como medidas de apremio, toda vez que en ocasiones es la única manera de que los proveedores acudan a los llamamientos que se les hacen para solucionar las quejas presentadas en su contra.

El procedimiento administrativo que contempla la Ley Federal de Protección al Consumidor, permite en cualquier etapa del procedimiento que sea posible la conciliación de las partes, toda vez que esa es su labor fundamental.

Se contempla en el procedimiento las etapas conciliatoria arbitral y administrativa. Dentro de la etapa conciliatoria como su nombre lo indica pretende conciliar los intereses de las partes dentro de las dos primeras citas o requerimientos que se hacen a los proveedores, en caso de que ambas partes acudan, se les exhortara para que nombren arbitro a dicha institución . En tal caso el procedimiento a seguir será el que las partes determinen y oportunamente se dictara el fallo correspondiente mismo que acataran las partes.

En el caso de que una de las partes no este de acuerdo en que se nombre arbitro a la Procuraduría Federal del Consumidor, se procederá a analizar las constancias del expediente y si de dicho análisis se desprende que ha existido violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor, de parte del proveedor de bienes o servicios, se abre un periodo probatorio para que las

partes justifiquen en todo caso, que han cumplido con el contrato celebrado y por ende no han transgredido disposición alguna de dicha ley.

Una vez que las partes han rendido sus pruebas, admitidas y desahogadas estas, se dictara la resolución administrativa.

Si en la resolución administrativa se establece que el proveedor de bienes o servicios transgredido algún artículo de la Ley Federal de Protección al Consumidor, se le impondrá una sanción económica, de clausura o de arresto, según sea el caso.

Ahora bien, la Procuraduría Federal del Consumidor, de conformidad con lo dispuesto en los numerales que va del 1o al 30, así como también en los artículos 3o Bis, 57 Bis y 59 Bis, publicados en el Diario Oficial de la Federación el día 7 de febrero de 1985, se le atribuyo competencia a dicha Procuraduría para intervenir en las controversias relacionadas con el arrendamiento de inmuebles destinados a la habitación dentro del Distrito Federal.

Por lo tanto, es inconcuso que tocante a esta materia, los delegados de dicha Procuraduría que se ubican en los diferentes estados de la república mexicana no tienen facultades para intervenir en este tipo de conflictos.

También en la misma fecha en que se modifico el Código Civil del Distrito Federal, en su Título Sexto, Capítulo IV, el cual se refiere a fincas

urbanas destinadas a la habitación y abarca los dispositivos que van del 2448 al 2452, dándoles a dichos preceptos la calidad de normas de Orden Público e interés social y por ende cualquier disposición en contrario que se señale en los contratos de arrendamiento para casa habitación deberá tenerse por no puesta.

Las disposiciones contenidas en el libro sexto, capítulo IV, mencionado, según se contempla en el dispositivo 2448L del Código Civil para el Distrito Federal, deberán transcribirse íntegras en todos los contratos de arrendamiento, por lo que cualquier violación de los dispositivos que regulan dicho capítulo, será necesariamente una transgresión al contrato de arrendamiento y por consecuencia también será una violación a la Ley Federal de Protección al Consumidor.

Así las cosas, el principio fundamental de la Procuraduría Federal del Consumidor, es conciliatorio y no coercitivo, el legislador al crear dicha institución tuvo la intención de que fuera una instancia administrativa la cual tiene derecho todo consumidor de bienes y servicios.

Como amigable componedor se asemeja a un árbitro el cual debe ser imparcial y por lo tanto en caso de que algún asunto se someta a su arbitraje para dirimir alguna controversia, su fallo o laudo será obligatorio.

Bien, en relación al tema de tesis, en un contrato de arrendamiento en donde se establezca una cláusula compromisoria en árbitros, la intervención de la Procuraduría Federal del Consumidor se derivará del mismo contrato toda

vez que en el estará debidamente determinada la intervención de dicha institución. Al respecto, es posible señalar un caso específico en el cual las partes aún cuando han establecido cláusulas tanto de compromiso en árbitros, así como de que también han indicado las bases de dicho procedimiento, y los árbitros ante quienes se tramirá el juicio arbitral, también se encuentra considerado en caso de que surgiera alguna controversia entre la parte arrendadora y la parte arrendataria, por lo que deberán primero buscar una solución conciliatoria tocante a los intereses en conflicto ante la Procuraduría Federal del Consumidor y que posteriormente de no lograrse esta las partes estarían en libertad de comprometer el conflicto a la decisión del arbitro que designaron las partes.

## CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO** de la casa departamento de las calles de colonia que celebra como arrendador y como arrendatario , como fiador , con domicilio en . Tel. , las partes después de haber discutido los derechos y obligaciones establecen de común acuerdo que este contrato se rija por las siguientes:

### CLAUSULAS.

**1.- RENTA.-** Será la cantidad de ... mensuales, pagadera siempre por meses adelantados, dentro de los tres primeros días de cada mes en el domicilio del arrendador, ubicado en .

**2.- DURACION.-** Es de un año forzoso y queda a voluntad del arrendatario obtener la prórroga hasta por dos años más si se encuentra al corriente en el pago de la renta y de acuerdo con lo establecido en el artículo 2448C, del Código Civil y en el evento de convertirse en indefinido, se dará por terminado a voluntad de cualquiera de las partes, previo aviso con anticipación de ocho días naturales.

**OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.-** Usar la localidad para habitación unifamiliar, usar las áreas comunes del edificio sólo para tránsito, no fijar rótulos, letreros, anuncios, no introducir al edificio objetos distintos a su mobiliario, no variar la forma del inmueble y si lo hace quedará a beneficio

de la cosa arrendada, no introducir o mantener dentro del inmueble ningún animal.

**4.- EL ARRENDATARIO o EL ARRENDADOR** que incumpla cualquiera de las obligaciones a su cargo se les aplicara una pena convencional equivalente a un mes de renta independientemente de que se le aplique un interés moratorio del 3% mensual.

**5.- EL ARRENDATARIO.-** reconoce que recibe la localidad en buen estado, accesorios e instalaciones completas, pintura nueva y la devolverá en estas condiciones con el menoscabo sufrido por el transcurso del tiempo y causa inevitable (Art. 2442 del Código Civil), para esto otorga un depósito de .

**6.- FIADOR EL Sr.** con domicilio en garantiza el cumplimiento de todas las obligaciones del arrendatario y renuncia a los beneficios de orden, exclusión, división y demás beneficios previstos en los artículos 2814, 2815, 2845 a 2849, del Código Civil. La responsabilidad del fiador cesará hasta que el arrendatario haya cumplido todas sus obligaciones.

**7.- LAS PARTES** convienen en que antes de iniciar cualquier juicio deberán acudir a la Procuraduría Federal del Consumidor para que actúe como conciliadora y de acuerdo con la función que establece la ley.

**8.- COMPROMISO ARBITRAL** con fundamento en el artículo 609 del Código de Procedimientos Civiles, las partes pactan que cualquier conflicto

que surja en relación a este contrato se someterá a un procedimiento arbitral para resolver como amigable componedor o en conciencia y que se regulará por los siguientes artículos: 1.- En una sola demanda se acumularán todas las cuestiones que surjan entre las partes. 2.- Los contratantes designan como árbitros a . El actor elegirá a alguno de éstos. 3.- Domicilio de los árbitros . 4.- En el juicio arbitral no habrá días ni horas inhábiles. 5.- Corresponderá al arbitro recibir la demanda, sujetarse a este procedimiento pactado por las partes y aplicar supletoriamente las disposiciones de derecho común, mantener el equilibrio procesal entre las partes, tratar de avenir a las partes a un convenio amistoso, recibir la demanda y en su caso de aceptar el cargo decretar su raducación. 6.- Funciones y obligaciones del secretario: a).- Dar fe de las actuaciones del procedimiento arbitral. b).- Prácticar el emplazamiento al demandado y notificar a las partes los proveídos y laudo con las formalidades establecidas. c).- Auxiliar al árbitro. e).- Expedir copias certificadas. d).- Deberá recibir las promociones que presenten las partes y dar cuenta de inmediato al C. arbitro para su acuerdo. 7.- Remuneración por la totalidad del juicio al arbitro, le corresponderá el equivalente a quince días de salario mínimo vigente en el Distrito Federal y al Secretario el 50% de esa cifra mismos que serán pagados por ambas partes al término del arbitraje. 8.- Procedimiento.- El procedimiento se iniciará a instancia de cualquiera de las partes con el escrito de demanda, la que deberá reunir los requisitos que marque el Código de Procedimientos Civiles vigente en el Distrito Federal. 9.- Al tener radicada la demanda el árbitro elegirá cualquiera de los secretarios y se procederá a la admisión de la demanda, se señalará lugar de asiento y de sede del arbitraje, asimismo se indicará el día y hora para la audiencia del

juicio que deberá celebrarse cinco días después del emplazamiento. El emplazamiento lo efectuará el secretario aún cuando el domicilio del demandado esté fuera del Distrito Federal, y se llevara a cabo si es el arrendatario, en el local arrendado, si es el fiador, en el domicilio señalado en el contrato y entenderá la diligencia con el interesado y si no lo hallara con cualquier familiar, empleado, sirviente o vecino que viva en el mismo inmueble y en caso de no haber más inquilinos, con el vecino más próximo. El secretario correrá traslado con las copias simples exhibidas por el actor, debidamente cotejadas y con la copia del auto admisorio de la demanda. 10.- Las partes están obligadas a acudir al domicilio designado como asiento el arbitraje para notificarse de proveídos, acuerdos y laudos, las notificaciones de los proveídos y laudos surtirán plenos efectos veinticuatro horas después de haberse dictado. El secretario podrá informar por teléfono a las partes del estado de las actuaciones sin perjuicio de que las partes acudan al lugar de asiento del arbitraje e imponerse de los autos. 11.- El término para la contestación del juicio. La parte demandada podrá ejercitar acción reconvenzional y su contrademanda deberá satisfacer los requisitos de la demanda, misma que será contestada a mas tardar en la audiencia del juicio. 12.- Ninguna excepción suspenderá la tramitación del juicio. 13.- Pruebas, todas las pruebas deberán desahogarse en una sola audiencia y el árbitro desechará a aquellas que no reúnan éste requisito. AUDIENCIA.- La audiencia se inicia con una etapa conciliatoria en que el árbitro tratara de avenir a las partes y de no conciliarse estas, se procederá a promover sobre la contestación de la demanda y admisión y desahogo de pruebas. Será facultad del árbitro desechar las defensas que no se relacionen con la litis o resulten innecesarias y

vigilaran el desarrollo expedito de la audiencia. Las partes o sus representantes siempre deberán comparecer a la audiencia del juicio para el desahogo de la confesional de las posiciones presentadas antes de la audiencia y clasificadas de legales, sin necesidad de notificación o requerimiento alguno. La absolución de posiciones podrá hacerse por el representante legal debidamente autorizado y en tal caso, quedará confeso de aquellas posiciones que diga ignorar. Los testigos serán interrogados por ambas partes, el árbitro rechazará las preguntas que no se ajusten a derecho. Pericial. El árbitro designará al perito único e irrecusable, las partes podrán pedir al perito las aclaraciones que estimen necesarias. Esta prueba deberá anunciarse con cuarenta y ocho horas de anticipación a la audiencia y el oferente deberá precisar los puntos sobre los que deberá versar. Documental. La prueba documental deberá exhibirse al momento de su ofrecimiento y en caso de impugnación dicha parte, se observaran las reglas siguientes: si el documento proviene de un tercero, el que presente el documento al juicio estará obligado a ofrecer las pruebas pertinentes. Si es la firma de alguna de las partes la que motiva la impugnación, dicha parte ofrecerá la pericial grafoscopia y grafologica a efecto de esclarecer el origen de la firma. En este único caso, se suspenderá la audiencia por veinticuatro horas a efecto de que el árbitro nombre al perito grafólogo que se encargue de rendir el dictamen, las partes podrán ofrecer las pruebas pertinentes siempre y cuando puedan desahogarse en la continuación de la audiencia. VALORACION DE PRUEBAS.- El árbitro gozará de las más amplias y prudentes facultades para valorar las pruebas. ALEGATOS: Desahogadas las pruebas las partes formularan sus alegatos verbales. LAUDO.- El laudo deberá dictarse en los diez días posteriores a la audiencia. 14.- Los

proveídos, acuerdos y laudos que se pronuncien en el juicio arbitral, serán definitivos y no admitiran ningún recurso. 15.- El árbitro y el secretario durarán en su cargo todo el tiempo que sea necesario para la tramitación del juicio arbitral y ejecución del laudo. 16.- Las partes convienen que la ejecución judicial del laudo se tramitará ante el Juez de arrendamiento inmobiliario de esta Ciudad de México y en caso necesario giraran los exhortos que procedan. 17.- Las partes de este contrato renuncian al fuero de su domicilio presente o futuro y se someten al arbitraje con sede en la Ciudad de México.

Forma parte del contrato el anexo "A", que contiene los artículos reformados del Código Civil en vigor. mismos que firman las partes.

Anexo "A". Transcribe lo dispuesto en los artículos 2448 al 2415 del Código Civil.

#### **INVENTARIO:**

**México, D.F., a**

**FIRMAS:**

**AUTORIDAD JUDICIAL DEL FUERO COMUN.  
(TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DEL DISTRITO FEDERAL).**

Puede considerarse como punto de apoyo o base las reformas realizadas en 1985 al Código Civil para el Distrito Federal, respecto de los contratos de arrendamiento, dándole así un nuevo enfoque a la tramitación de los asuntos y controversias derivadas de un contrato de arrendamiento tanto para casa habitación como para locales comerciales; en tal virtud el Tribunal Superior de Justicia, realizó una clasificación por materia de los juzgados creándose así los juzgados del arrendamiento inmobiliarios entre otros.

Ahora bien, tal y como lo establece el artículo 632 del Código de Procedimientos Civiles, mismo que se refiere al procedimiento que debe seguirse para la ejecución del laudo, dicho numeral señala que una vez que se ha concluido el procedimiento arbitral y el laudo ha sido notificado a las partes, los autos pasarán al juez ordinario para su ejecución, a no ser que las partes pidiesen aclaración de la sentencia.

También el artículo 634 del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, se indica que los jueces comunes, prestan su jurisdicción , para la ejecución del laudo.

Asimismo, dicho numeral señala que los jueces ordinarios están obligados a impartir auxilio de su jurisdicción a los árbitros, esto es, a la ejecución de los laudos arbitrales que se pronuncian, lo anterior es visto aún con desconfianza por parte de los jueces de primera instancia, por lo novedoso y raro que resulta dicho procedimiento en la práctica civil.

Los Tribunales del fuero común manejan diversos criterios, toda vez que al admitir el laudo arbitral, algunos de ellos dictan su auto de admisión en donde se requiere por medio de notificación personal al demandado que justifique ante dicho órgano jurisdiccional, haber dado cumplimiento al laudo y otros en cambio en el mismo auto de admisión que dictan , también se contempla la ejecución de dicho laudo.

Si bien es cierto, que los jueces no pueden negarse a recibir para su ejecución el laudo, en atención a lo que señala la jurisprudencia que a continuación se transcribe y que se localiza en el número 15, paginas 245 y 246 del informe rendido a la Suprema Corte de Justicia de la Nación por su presidente al terminal el año de 1988, Tercera parte, Tribunales Colegiados de Circuito.

**"LAUDOS ARBITRALES: SU EJECUCION NO REQUIERE UN INCIDENTE PREVIO".-** En términos del artículo 632 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, cuando se trate de la ejecución de un laudo, una vez notificado éste, deben pasarse los autos al

juez ordinario para su ejecución; ello es así, toda vez que las partes en el procedimiento arbitral, pudieron hacer valer los derechos y medios de defensa que a su interés conviniera de conformidad con el compromiso suscrito al someter a árbitros, la decisión de las controversias que pudieran servir con motivo del vínculo que las une, luego en la etapa de ejecución que corresponde al orden jurisdiccional, sólo debe tenerse en cuenta, para decretar la ejecución del laudo, el análisis que realice respecto a los siguientes extremos: A).- Que durante el procedimiento arbitral se hayan respetado la garantía de audiencia a que se refiere el artículo 14 constitucional y lo previsto en el artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles. B.- Que el árbitro se haya sujetado a los términos del compromiso arbitral. C.- Que el negocio sometido a su conocimiento no sea de los prohibidos en el artículo 615 del ordenamiento legal antes mencionado; o bien, que tratándose de los supuestos a que se refieren los numerales 616, 613 y 614 todos ellos del Código de Procedimientos Civiles, se hayan dado los requisitos a que dichos preceptos se refieren. En tal virtud, no existe necesidad de que se abra un incidente previo a la ejecución del laudo arbitral.

A.R. 1281/87 Luis Padilla Graciano y Amira Curi de Padilla, Begoña Cortes de Miguel.

Enero de 1988.

Unanimidad de Votos.

Ponente: Luz Maria Perdomo Juvera, Secretario: Rodolfo  
Ortiz Jiménez.

Sostiene la misma tesis:

A.R. 1231/87 Laura Elena González Muñoz.

Enero 25 de 1988.

Unanimidad de Votos.

Ponente: Eduardo Lara Díaz, Secretario: Agustín García  
Silva.

También es cierto, que tal y como lo establece el artículo 634 del Código de Procedimientos Civiles, la autoridad esta obligada a pronunciar la ejecución del laudo en donde se le requiera de conformidad como lo señala el Código Procesal antes mencionado.

La doctrina italiana, establece la homologación de un laudo, ya que no se puede desconocer el contenido de éste, en apego al compromiso o cláusula compromisoria en árbitros y debe acatarlo cuando el mismo reúne los requisitos formales de una sentencia. <sup>16</sup>

---

<sup>16</sup>Becerra Bautista José. El Proceso Civil Mexicano.  
Cuarta Edición.  
México 1974 P. 392.  
Editorial Porrúa S:A.

Consecuentemente, debemos considerar que la función del juez ordinario es estrictamente ejecutora, sin embargo señala Becerra Bautista que el juez no podrá homologar un laudo arbitral que resolviera cuestiones que la ley prohíbe constitucionales en forma manifiesta, tal y como se desprende de la anterior jurisprudencia que hemos dejado anotada, por lo que es de concluirse que el juez podrá negarse a ejecutar el laudo si este encuentra que hay violaciones que la propia ley establece, y por otro lado, podemos reafirmar que el juez de primera instancia por ningún motivo podrá revisar cuestiones de fondo relacionadas con lo alegado y probado frente al árbitro.

La labor que desempeña el juez de primera instancia será únicamente en relación a la ejecución del laudo y en caso de que las partes no hayan pactado renunciar a la apelación tal y como lo establece el párrafo segundo del artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También procederá a enviar al juez de alzada el recurso interpuesto y sólo en caso de que se haya renunciado a dicha apelación y alguna de las partes pretendiera interponerla, procederá el juzgador a desechar dicho recurso, aclarando o indicando el motivo de ello.

Al Juez de alzada corresponde el trámite de los incidentes o de la apelación que hayan sido admitidos por el juez ordinario.

Resultando obvio indicar que corresponde al juez de segunda instancia dictar el acuerdo correspondiente, desechando cuando así proceda los

incidentes o apelaciones que hayan sido admitidas por el juez de primera instancia.

El juez ordinario, también tiene facultades para nombrar árbitro, siempre y cuando el compromiso arbitral se encuentre considerado dentro de las cláusulas del contrato establecido y que las partes no hayan nombrado algún árbitro en especial. Dicho juzgador citará a los contratantes para que conjuntamente designen árbitro y solamente en caso de que no se puedan poner de acuerdo, éste lo designará a costa de los interesados y cuando fueren varios árbitros, entre ellos mismos elijan al que funja como secretario, sin que con esto tenga derecho a mayores emonumentos.

El arbitro nombrado por el juez se designará arbitro judicial porque no es nombrado por la partes aún cuando por en el contrato se establezca una cláusula de compromiso arbitral.

Otras de las labores o intervenciones que tienen los jueces de primera instancia es en cuanto a hacer efectivos los medios de apremio o las sanciones impuestas por el arbitro, así como para ejecutar las condenas en costas de daños y perjuicios ocasionados a la parte que fue vencida en juicio.

Por lo antes señalado es claro que la intervención del juez de primera instancia es la de auxiliar al arbitro, prestando su jurisdicción para la aplicación de sanciones, medidas de apremio o para la ejecución del laudo y en caso de que las partes no hayan pactado renunciar a la apelación tal y como lo

establece el párrafo segundo del artículo 619 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal. También procederá a enviar al juez de alzada el recurso interpuesto y sólo en caso de que se haya renunciado a dicha apelación y alguna de las partes pretendiera interponerla, procederá el juzgador a desechar dicho recurso, aclarando o indicando el motivo de ello.

Al Juez de alzada corresponde el trámite de los incidentes o de la apelación que hayan sido admitidos por el juez ordinario.

Resultando obvio indicar que corresponde al juez de segunda instancia dictar el acuerdo correspondiente, desechando cuando así proceda los incidentes o apelaciones que hayan sido admitidas por el juez de primera instancia.

El juez ordinario, también tiene facultades para nombrar arbitro, siempre y cuando el compromiso arbitral se encuentre considerado dentro de las cláusulas del contrato establecido y que las partes no hayan nombrado algún arbitro en especial. Dicho juzgador citará a los contratantes para que conjuntamente designen árbitro y solamente en caso de que no se puedan poner de acuerdo, éste lo designará a costa de los interesados y cuando fueren varios árbitros, entre ellos mismos elegirán al que funja como secretario, sin que con esto tenga derecho a mayores emonumentos.

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

El arbitro nombrado por el juez se designará árbitro judicial porque no es nombrado por las partes aún cuando en el contrato se establezca una cláusula de compromiso arbitral.

Otras de las labores o intervenciones que tienen los jueces de primera instancia es en cuanto a hacer efectivos los medios de apremio o de las sanciones impuestas por el árbitro, así como para ejecutar las condenas en costas de daños y perjuicios ocasionados a la parte que fue vencida en juicio.

Por lo antes señalado es claro que la intervención del juez de primera instancia es la de auxiliar al arbitro, prestando su jurisdicción para la aplicación de sanciones, medidas de apremio o para la ejecución del laudo.

**AUTORIDAD JUDICIAL FEDERAL.**  
**(JUICIO DE AMPARO)**

Nos concretaremos al problema que se presenta sobre la constitucionalidad o inconstitucionalidad del arbitraje, algunos autores consideran que es violatorio de nuestra Carta Magna, ya que el artículo 13 constitucional señala:

"Nadie puede ser juzgado por leyes privativas ni por  
tribunales especiales".

También parece transgredirse el artículo 14 constitucional, toda vez que el juicio arbitral no se sigue ante un tribunal previamente establecido, tal y como lo exige este numeral, sino que se establece para el caso concreto.

No obstante lo anterior, no es así ya que esta institución jurídica se encuentra regulada tanto en el Código de Procedimientos Civiles como la ley adjetiva civil, en la cual se establece que dos o más individuos pueden convenir y comprometer en árbitros las controversias que quieran; empero, lo que no puede considerarse violatorio de los dispositivos constitucionales 13, 14 y 17, ya que no es posible considerar como tribunal especial la institución jurídica del árbitro, toda vez que su figura se encuentra regulada en el código de procedimientos civiles, asimismo puede considerarse al jurado popular como árbitro, ya que sus miembros se eligen en cada caso específico y por lo tanto

no se considera como tribunal especial ya que la institución de dichos órganos se contempla en forma general.

El arbitro debe respetar las formalidades esenciales del procedimiento, recibir pruebas, alegatos y resolver la controversia dictando un laudo apegado a derecho, lo que se califica de legal y constitucional por lo que el árbitro, no es un tribunal especial, ya que su institución se establece en forma permanente en nuestro derecho adjetivo civil, aún cuando el árbitro carece de imperio y por ende carece de jurisdicción también es cierto que la facultad de decidir con fuerza vinculativa lo justifica la ley frente a las partes de una controversia sometida a su conocimiento.

Podemos decir que el árbitro no es un tribunal especial sino que la mayoría de las veces constituye un tribunal especializado, lo que no se contempla como prohibido por la constitución.

En relación a la procedencia o improcedencia del juicio de amparo en contra de los laudos dictados por los árbitros es indispensable transcribir el artículo 103 constitucional el cual a la letra dice:

**Artículo 103.-** Los tribunales de la federación resolverán toda controversia que se suscite:

I.- Por leyes o actos de autoridad que violen las garantías individuales.

II.- Por leyes o actos de autoridad federal que vulneren o restrinjan la soberanía de los estados.

III.- Por leyes o actos de autoridades de estos que invadan la esfera de la autoridad federal.

Asimismo, tal y como lo establecen los artículos 116, 158, 166, 177 de la Ley de Amparo reglamentaria de los artículos 103 y 107 constitucional, se desprenden ciertas condiciones de atentabilidad o ejercibilidad y procedencia del juicio de amparo así como la admisibilidad y procedencia tanto de la acción como de la pretensión seguida por el quejoso; esto se refiere a los presupuestos procesales a los cuales el maestro Eduardo Pallares define como requisitos sin los cuales no puede iniciarse ni transmitirse con eficiencia jurídica un proceso.<sup>17</sup>

Los presupuestos procesales son todos aquellos supuestos indispensables para que un proceso pueda iniciarse y tramitarse validamente, subsistiendo durante su tramitación y hasta el momento en que se dicte la sentencia.

Así, en amparo un presupuesto procesal es la violación constitucional cometida por una autoridad, esto es, Que en materia de amparo los actos reclamados siempre deberán ser actos de autoridad.

---

<sup>17</sup>Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil.  
México 1976 P. 619  
Editorial Porrúa S.A.

Por lo tanto, el laudo es una verdadera sentencia y el amparo que se solicita en contra de éste procederá en los mismos términos y forma en que procedería en contra de una sentencia definitiva en la jurisdicción ordinaria, no obstante ello ya ha quedado aclarado que los árbitros voluntarios, aún y cuando no cuentan con jurisdicción deciden con fuerza vinculativa el compromiso que se les ha sometido a su consideración pero carecen de imperio.

Resultando así improcedente el amparo en contra de las resoluciones del arbitro, por lo que ha surgido la inquietud de que si el arbitro es autoridad o no, de tal forma encontramos la opinión del Juez de Distrito Efraín Polo Bernal en su libro Manual de Derecho Constitucional en el que señala:

"En la búsqueda de precedentes sobre los árbitros en materia civil, hemos encontrado que en numerosas y constantes ejecutorias, la suprema corte de justicia ha negado a los árbitros el carácter de autoridades para los efectos del amparo, por lo que los juicios de amparo que se promuevan contra las resoluciones que dicten, resultaran improcedentes y serán sobreseídos mientras no exista un mandamiento de ejecución que libre el juez competente, cuando sea requerido por los árbitros para el cumplimiento del laudo: exequator que es indispensable para la resolución arbitral pueda causar algún perjuicio a las partes.

El laudo una vez decretado su cumplimiento, se eleva a la categoría de acto jurisdiccional y es hasta entonces cuando el agraviado deberá ocurrir en

demanda de amparo, ya sea porque en su concepto se hayan cometido violaciones a los términos del compromiso o desatendido los requisitos esenciales del procedimiento, como la falta de recepción de pruebas, de audiencia o porque se ataquen en el laudo disposiciones de estricto orden jurídico.

De la anterior transcripción y de su sana interpretación sostenemos que el árbitro no es una autoridad, pues en nuestro derecho mexicano el problema se considera si el fallo o laudo que éste emite, es susceptible o no de impugnarse en vía de amparo y en torno a ello la Suprema Corte de Justicia se ha inclinado a negarle el carácter de autoridad de la intervención de un juez.

Para mejor comprender esta situación podemos transcribir la jurisprudencia número 53, Octava parte, 1975, de la Suprema Corte de Justicia de la Nación que en su parte conducente dice:

"...Al decir la constitución general de la república que el amparo procede por leyes o actos de autoridades que violen las garantías individuales, no significa de manera alguna que por autoridades deba entenderse, para los efectos del amparo, única y exclusivamente aquellas que estén establecidas con arreglo a las leyes y que en el caso especial de que se trata, hayan obrado dentro de la esfera legal de sus atribuciones, al ejecutar los actos que se reputan violatorios de garantías individuales lejos de eso, señalan al señor Vallarta y otros tratadistas mexicanos de derecho constitucional, que el término de "AUTORIDADES" para los efectos del amparo, comprende a todas

aquellas personas que disponen de la fuerza pública, en virtud de circunstancias, ya legales, ya de hecho y que por lo mismo, estén en posibilidad material de obrar, no como simples particulares, sino como individuos que ejercen actos públicos, por el hecho mismo de ser pública la fuerza de que disponen y que agregan esos tratadistas que bajo ese concepto, debe entenderse que el amparo procede no solamente contra autoridades legítimamente constituidas, sino también contra meras autoridades de facto, por más que se les suponga usurpadoras de atribuciones que legalmente no les correspondan.<sup>18</sup>

De lo anterior se puede concluir que en cuanto a lo establecido por el Juez Vallarta el concepto de órganos del estado no es suficiente para determinar quien es autoridad para efectos de amparo, ya que este no consideró la existencia de los órganos descentralizados o de participación estatal, no pudiendo reprochársele ya que en su momento estos últimos no existían.

La Suprema Corte de Justicia siguiendo las ideas de Vallarta para considerar los actos de autoridad susceptibles de impugnación distingue que estos deben provenir de los órganos del estado que ordenan o ejecutan y en la actualidad esta situación ha sido superada, pues se considera que como autoridad se puede dictar, para los efectos de amparo actos por una entidad que ordena imperio como persona de derecho público.

---

<sup>18</sup>Polo Bernal Efraín. Manual de Derecho Constitucional.  
México 1985 P.258  
Editorial Porrúa S.A.

Es así que el juicio de amparo se promueve contra los actos dictados por el juez ordinario tendientes a la ejecución de un laudo, más no contra el laudo mismo, toda vez, que ya con anterioridad se ha señalado que el laudo no requiere la homologación del juez, sino que este solamente ordena su ejecución.

De tal suerte que el laudo se eleva a la categoría de cosa juzgada y al no admitir recurso o medio de defensa en su contra, el juicio de amparo resultaría inadmisibles, al no ser considerado el arbitro voluntario como autoridad.

Haciéndose la reflexión de que los árbitros, al dictar su laudo pueden cometer violaciones tanto al procedimiento como a las leyes sustantivas y si las partes han renunciado a la apelación, el amparo en contra del laudo resulta inadmisibles, es aquí cuando puede pensarse que quien sufrió el daño ha quedado en estado de indefensión al no existir ningún recurso o medio de defensa contra él, sin que se pueda restituir en su derecho al afectado; más esta indefensión es aparente, toda vez que al promoverse el amparo ante los juzgados de Distrito, la autoridad federal puede determinar si el arbitro ha respetado los lineamientos del compromiso, ha admitido pruebas, si ha oído alegatos o si el laudo se dictó o se emitió en los términos del compromiso arbitral.

Por lo que la autoridad federal analizará los conceptos de violación sustentados por el agraviado, al llegarse a demostrar que se cometieron

violaciones a los elementos esenciales de todo procedimiento, deberá decretar el amparo y protección de la justicia federal en favor del quejoso.

En la práctica jurídica nos encontramos que ante los tribunales federales los quejosos en sus conceptos de violación siempre hacen referencia a que el juicio arbitral es inconstitucional, asimismo a que no son competentes para conocer de la controversia en materia de arrendamiento de casa habitación, pues hay violaciones al orden público por lo que deberá concederse la protección de la justicia federal.

Asimismo, el único competente para poder ventilar juicios arbitrales en esta materia es la Procuraduría Federal del Consumidor, que los emplazamientos a juicio arbitral carecen de nulidad por no ser practicados dentro de los lineamientos a que se refiere la ley adjetiva civil y a otra serie de argumentos que en el transcurso de varios procesos ha emitido el máximo tribunal, al resolver recursos de revisión en contra de las sentencias dictadas por los jueces de distrito en materia civil, encontrando en la mayoría de los casos, los conceptos de violación que esgrimen los agraviados la enfocan precisamente en ese aspecto, empero que el arbitraje al ser una figura que contempla el código de procedimientos civiles y a la luz de la legislación no es violatoria de las garantías individuales 14 y 16 constitucionales.

Independientemente de ello, pueden existir y de hecho puede ser que hayan existido casos en que el laudo emitido por el árbitro sea contra las formalidades esenciales de todo procedimiento o a las garantías establecidas en

la constitución y por lo tanto deberá considerarse la protección de la justicia de la unión al quejoso, pero al no ser así la Suprema Corte de Justicia de la nación ha sustentado la tesis jurisprudenciales que definen al juicio arbitral como legal y constitucional.

## CONCLUSIONES

El juicio arbitral es un procedimiento por medio del cual, las partes pueden llegar a resolver sus controversias futuras o anteriores, tomando en cuenta que la voluntad de las partes se encuentra implícita en la cláusula compromisoria.

El juicio arbitral es constitucional, toda vez que el árbitro como institución, se encuentra establecido y regulado en el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y por lo mismo no se le puede considerar como un tribunal especial.

La naturaleza jurídica del juicio arbitral es, por su origen contractual a través de la cláusula compromisoria.

El arbitro no tiene jurisdicción, pues su función únicamente se limita a conocer y determinar la controversia de acuerdo a la voluntad vinculativa de las partes celebrantes del compromiso en árbitros.

El juicio arbitral es un procedimiento por medio del cual las partes contendientes pueden resolver sus controversias de manera expedita, económica y apegada a derecho.

El juicio arbitral vine a modernizar el procedimiento, puesto que los jueces pueden determinar en menos tiempo sus fallos.

La renuncia a la apelación en el juicio arbitral establece el camino para que los árbitros se apeguen mas a la equidad y al estricto derecho en sus resoluciones.

El arbitro para efectos del amparo no es autoridad, por lo que se debe seguir considerando como tal.

El laudo arbitral en si mismo, no admite el juicio de amparo pero si los autos que dicta el juez ordinario para ejecutar la resolución arbitral.

El juicio arbitral aplicado a las controversias del arrendamiento inmobiliario, es la solución a los problemas procedimentales, porque desahoga las tareas del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, dado el cumulo de asuntos que se resuelven ante los juzgados del arrendamiento inmobiliario, mismo que no se dan abasto con las controversias jurídicas que ahí se plantean.

Por último el juicio arbitral, aplicado a las controversias del arrendamiento inmobiliario, no es violatorio de los derechos de orden público de la clase inquilinaria, pues no ataca al derecho sustantivo.

## **BIBLIOGRAFIA.**

**Acosta Romero Miguel y otro.**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Legislación. Jurisprudencia. Doctrina.

Segunda Edición.

Editorial Porrúa S.A.

México 1984.

**Aguilar Carbajal Leopoldo.**

Segundo Curso de Derecho Civil.

Bienes/Derechos Reales y Sucesiones.

Editorial Porrúa S.A.

México 1975.

**Alsina Hugo.**

Tratado Teórico Practico de Derecho Procesal Civil y Comercial.

Segunda edición, VI Segunda parte.

Ediar Soc. Anon. Editores Buenos Aires, 1965.

**Arellano García Carlos.**

Procedimientos Civiles Especiales.

Editorial Porrúa S.A.

México 1987.

**Becerra Bautista José.**

El Proceso Civil en México.

Segunda Edición

Editorial Porrúa S.A.

México 1987.

**Becerra Bautista José.**

Introducción al Estudio del Derecho Procesal Civil.

Cárdenas Editor y Distribuidor.

México 1985.

**Briseño Sierra Humberto.**

Derecho Procesal.

Volúmenes I, II y III.

Cárdenas Editor y Distribuidor.

México 1969.

**Briseño Sierra Humberto.**

El Arbitraje en el Derecho Privado.

Editado por la U.N.A.M.

México 1963

**Burgoa Orihuela Ignacio.**

Diccionario de Derecho Constitucional, Garantías y Amparo.

Primera Edición.

Editorial Porrúa S.A.

México 1984.

**Burgoa Orihuela Ignacio.**

El Juicio de Amparo.

Segunda edición.

Editorial Porrúa S.A.

México 1984.

**Burgoa Orihuela Ignacio.**

Las Garantías Individuales.

Décimo octava edición.

Editorial Porrúa S.A..

México 1984.

**Carnacini Tito.**

Arbitraje.

Ediciones Jurídicas Europa-América.

Argentina 1961.

**Carnelutti Francesco.**

Instituciones del Derecho Procesal Civil I.

Ediciones Jurídicas Europa-América.

Buenos Aires 1973.

**Castillo Larrañaga José.**

Derecho Procesal Civil.

Editorial Porrúa S.A.

México 1966.

**Couture Eduardo J.**

Derecho Procesal Civil.

Ediciones De palma.

Buenos Aires 1974.

**Dante Barrios de Angelis.**

El Juicio Arbitral.

Editorial Martín Bianchi Altuna.

Argentina 1956.

**Gómez Lara Cipriano.**

Teoría General del Proceso.

U.N.A.M.

México 1981.

**Lozano Noriega Francisco.**

Cuarto Curso de Derecho Civil, Contratos.

Asociación Nacional del Notariado Mexicano A.C.

México 1970

**Magallón Ibarra José Mario.**

Instituciones del Derecho Civil.

Tomo I.

Editorial Porrúa S.A.

México 1987.

**Muñoz Luis Dr.**

Derecho Civil Mexicano.

Tomo III Obligaciones y Contratos.

Ediciones Modelo.

México 1971.

**Nieto Alcalá-Zamora y Castillo.**

Derecho Procesal Mexicano I

Editorial Porrúa S.A.

México 1983.

**Ocayar y Aylon Tomas.**

El Contrato de Compromiso y la Institución Arbitral.

Editorial Revista de Derecho Privado.

Madrid 1977.

**Ovalle Fabela José.**

Derecho Procesal Civil.

Colección Textos Jurídicos Universitarios.

México 1977.

**Pallares Eduardo.**

Diccionario de Derecho Procesal Civil.

Editorial Porrúa S.A.

México 1976.

**Pérez Palma Rafael.**

Guía de Derecho Procesal Civil.

Cárdenas Editor y Distribuidor.

México 1988.

**Petit Eugene.**

Tratado Elemental de Derecho Romano.

Segunda edición.

Editorial Porrúa S.A.

México 1985.

**Polo Bernal Efraín.**

Manual de Derecho Constitucional.

Editorial Porrúa S.A.

México 1985.

**Rabasa Emilio.**

El artículo 14 y el Juicio Constitucional.

Quinta edición.

Editorial Porrúa S.A.

México 1984.

**Rojina Villegas Rafael.**

Compendio de Derecho Civil. Contratos.

Editorial Porrúa S.A.

México 1971.

**Sánchez Medal Ramón.**

De los Contratos Civiles.

Editorial Porrúa S.A.

México 1984.

**Tena Ramírez Felipe.**

Derecho Constitucional Mexicano.

Décima séptima edición.

Editorial Porrúa S.A.

México 1980.

**Tena Ramírez Felipe.**

Leyes Fundamentales de México 1808-1979.

Décima edición.

Editorial Porrúa S.A.

México 1981.

**Villoro Toranzo Miguel.**

Introducción al Estudio del Derecho.

Sexta edición.

Editorial Porrúa S.A.

## REVISTAS Y OTRAS PUBLICACIONES.

### **García Ramírez Sergio.**

Inconstitucionalidad del Juicio Arbitral.

Revista de la Facultad de Derecho en México.

Tomo 14, número 53 Enero-Marzo.

México.

### **González Montes José Luis.**

La excepción del Compromiso.

Revista de Derecho Procesal Iberoamericano números 2 y 3

Madrid, España 1975.

### **Ibarra Olivares Felipe.**

Del Arbitraje, Trabajo y Previsión Social.

Organo Oficial de la Secretaría del Trabajo y Previsión Social.

Tomo XXIII, número 84.

México 1945.

## **LEGISLACION.**

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Ley de Amparo.

Código Civil para el Distrito Federal.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Jurisprudencia de la Suprema Corte de Justicia de la Nación.