

57
24

000000

**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA
DE MEXICO**

**ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES
ACATLAN**



**LA INEJECUTABILIDAD DE LAS SENTENCIAS FIRMES
DICTADAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO
INMOBILIARIO QUE VERSAN SOBRE INMUEBLES
DESTINADOS PARA HABITACION POR SITUACIONES
DE FACTO.**

**TESIS PROFESIONAL
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
P R E S E N T A
ALEJANDRO CONTRERAS NAVARRO**

ASESOR: LIC. JESUS FLORES TAVARES



**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**
MEXICO, D.F.

1997



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

**"LA INEJECUTABILIDAD DE LAS SENTENCIAS FIRMES DICTADAS EN
MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO QUE VERSAN SOBRE
INMUEBLES DESTINADOS PARA HABITACIÓN, POR SITUACIONES DE
FACTO".**

DEDICATORIAS

A MIS PADRES:

ANDRÉS CONTRERAS MERCADO.- Por lo que a lo largo de mi vida siempre ha estado presente en mi formación, permitiendo que todas las decisiones sean tomadas por mi sin imposiciones ni autoritarismos, haciendo a un lado la rigidez y dando paso a la comprensión, y ante todo enseñando con el ejemplo.

HERMELINDA NAVARRO SÁNCHEZ.- Por ser la figura de aliento y esfuerzo en nuestro camino, por su visión futurista y gran previsor.

A MIS HERMANOS:

- LUPITA
- ANDRÉS
- JUANITA
- LIDIA

Para que este proyecto alcanzado en mi vida profesional sea motivo de orgullo para ellos.

A MIS SOBRINOS:

- LUPITA
- ANDRÉS
- DULCE MARÍA
- ADRIANA
- DIEGO
- ALFONSO
- A LOS QUE SE HAN IDO Y, A LOS QUE VIENEN EN CAMINO.

Para que este logro alcanzado y los demás que logre a lo largo de mi vida social y profesional, llegue a ser para ellos motivo de aliciente en su superación personal.

A DOÑA FRANCISCA NAVARRO.- Por su cariño y consejos.

A MI FAMILIA EN GENERAL.- A los que participan de la vida diaria conmigo y a los que se han ido, mi recuerdo y mi corazón.

A MIS PROFESORES.- Por las enseñanzas recibidas, por su dedicación y por compartir sus experiencias profesionales, alentando así el amor a la carrera de Derecho.

A MIS COMPAÑEROS Y AMIGOS.- Por todas las experiencias vividas y que viviremos en nuestra profesión a lo largo de nuestra vida.

A MAGNY... Por ser parte de mi presente y mi futuro.

A LA HUMANIDAD.- Para que logremos reubicar nuestro destino en base a la justicia y el amor.

A MI ASESOR DE TESIS.- Por su apoyo y consejos.

INDICE

pags.

INTRODUCCIÓN	7
---------------------------	---

CAPITULO PRIMERO

EL ESTADO Y SU POTESTAD PARA DIRIMIR CONTROVERSIAS

Elementos del Estado	12
Definición del Estado	14
Origen del Estado	16
Los fines del Estado	18
Situaciones de facto y situaciones de iure	21
Sentencias y sus antecedentes	24
- Código de Hammurabi	24
- Derecho Romano	26
- Francia	28
- Código Napoleónico	29
- España	30
- México	31

CAPITULO SEGUNDO

S E N T E N C I A S

Definición.....	34
Naturaleza y diferentes tipos de sentencias	34
Órgano que las emite	39
Estructura.....	41
Efectos y alcances (sujeto que afecta).....	42
Las resoluciones judiciales.....	43
Competencia de los tribunales que las emiten (federal y local).....	44

CAPITULO TERCERO

EL ARRENDAMIENTO EN MÉXICO

Marco jurídico.....	46
Juicios sobre arrendamiento (aspectos procesales).....	47
Reformas en materia de arrendamiento.....	50
Sentencias dictadas se materia de arrendamiento.....	60
Ejecución de sentencias dictadas en materia de arrendamiento (alcance de una orden judicial y respetabilidad de la misma)	61

CAPITULO CUARTO

SENTENCIAS FIRMES EN MATERIA DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y LOS FACTORES QUE AFECTAN SU EJECUCIÓN.

Aspectos procesales.....	63
Oficina Central de Notificadores y Ejecutores.....	64
Medidas de apremio.....	67
El uso de la fuerza publica y sus requisitos para que proceda.....	68
Organizaciones inquilinarias.....	71

CONCLUSIONES

El Estado de Derecho ¿ Vulnerado por los movimientos sociales ?	77
El Derecho, ¿ Inmutable y al rezago de los movimientos sociales?	78
¿ Creación de un órgano auxiliar del Poder Judicial (especial) para la ejecución de sentencias ?	79
Bibliografía.....	80

INTRODUCCIÓN

La presente tesis no busca crear ni modificar las normas reguladoras del arrendamiento en México, sino que pretende hacer ver que el gobierno como ente representativo de los gobernados, ha caído en situaciones de consentir la formación de sub-grupos de poder que atentan contra el Estado de Derecho que debe imperar dentro del territorio mexicano.

Lo anterior se basa en todos los movimientos sociales, principalmente por parte de los inquilinos que exigen el "respeto a sus derechos" de arrendamiento, los cuales aunque no los tengan en la medida en que ellos crean, pretenden hacerlos valer por medio de la intimidación y la violencia, pasando por alto los derechos de propiedad por parte del arrendador y mas aún las determinaciones de una autoridad, principalmente las de los jueces en materia de arrendamiento inmobiliario.

Todo lo antes manifestado al parecer se da como consecuencia de una mala administración y programación en materia de vivienda, ya que en México son muy pocas las familias que cuentan con una casa propia y menos aún con una vivienda digna, y la gran propagación de las vecindades que rodean y existen en el centro de la ciudad de México y sus alrededores, en primer lugar se encuentran en un estado muy deplorable dada la antigüedad de las mismas, además de los que las habitan no invierten en su conservación ni permiten muchas veces que el propietario pueda arreglarlas, en virtud de que tienen la falsa creencia que la antigüedad les da derecho de propiedad sobre dichos inmuebles.

La gran explosión demográfica y los altos costos para adquirir una casa propia, ha obligado a los inquilinos a negarse a desocupar los inmuebles rentados, ocasionando así que los arrendadores entablen demandas de desocupación principalmente, lo cual en la actualidad implica en invertir grandes cantidades de dinero en dichos juicios, así como a perder sus ingresos de tales rentas, con la consecuencia lógica de que al no obtener ganancias de sus viviendas, estos no invierten en ellas ni les dan los servicios de mantenimiento necesarios.

El Estado por conducto de sus órganos ha hecho reformas principalmente de aspecto procesal, buscando así apresurar dichos juicios, lo cual en alguna manera se ha logrado, pero al mismo tiempo no ha podido contener los movimientos sociales ocasionados por la falta de vivienda y acrecentados por los múltiples lanzamientos y desalojos de casahabitación con motivo de una orden judicial apoyada de una sentencia a favor del arrendador, mismos que a la fecha y dada la organización inquilinaria de muchas zonas del Distrito Federal, son imposibles de efectuar.

Tales grupos de inquilinos han hecho caso omiso a las sentencias de los jueces que ordenan desocupar, pasando por alto las leyes y la autoridad, quien por situaciones de carácter político se hacen de la "vista gorda" y permiten dichas situaciones, para no ser presa del descontento de tales grupos que por el número de adeptos pueden ser decisivos hasta en unas elecciones.

Lo anterior ocasiona el que gran parte de la ciudadanía piense que las leyes en México y la propia autoridad no sean efectivas, que las sentencias que dan fin a un juicio y que ordenan desocupar una vivienda no tienen ninguna validez para ellos, que la figura de la autoridad se devalúe día con día y que no existe el Estado de Derecho en México y que la única forma de amedrentar al gobierno, es hacerle ver la fuerza de un grupo que puede cerrar calles, irrumpir en oficinas de gobierno y oponerse a cualquier orden de autoridad, llegando inclusive a provocar enfrentamientos y agresiones en contra de actuarios y arrendadores.

La presente tesis no busca la creación de grupos especiales de desalojo, dado que lo único que acarrearía sería el enfrentamiento de grupos; tampoco busca promover reformas a las leyes ni códigos, dado que el problema no se da en cuanto a la regulación jurídica ni en el procedimiento; el problema estriba en tratar de concientizar a la ciudadanía haciéndoles ver los límites de sus derechos y la forma legal y cívica en que puede hacerlos valer y en que el gobierno como grupo representativo del poder, por intereses políticos, no permita situaciones contrarias al derecho originadas por cualquier persona o grupos de personas que para hacer ver sus pretensiones ocasionan disturbios y afectan los derechos de los demás pobladores, porque ante todo una orden de autoridad, en este caso una sentencia firme se debe de cumplir ante todo y sobre quien sea y haciendo uso de todos los medios coactivos con que cuenta el Estado (hasta sus últimas consecuencias), en caso de ser necesario y no se pierda así la figura de la autoridad en México y la seguridad jurídica del país, que se conforman dentro de un Estado de Derecho.

Por último cabe mencionar que el estudio en comento a lo largo de sus cuatro capítulos hace una breve referencia del Estado, desde los elementos que lo conforman hasta los fines del mismo, señalando cuáles fueron los motivos o circunstancias que lo originaron, así mismo como es que dentro de su figura de regulador o coordinador dirige todas las relaciones entre la población por conducto de sus diversos órganos, encuadrándolo desde la figura de un ente que ordena y que debe hacer cumplir sus determinaciones y la manera y elementos con que cuenta para hacerlas cumplir aún en contra de la voluntad de los gobernados, debiendo con esto justificar su presencia y hacer palpable el o los fines que busca, que principalmente es el bienestar general.

También se hace un enfoque de la forma de aplicar la justicia a lo largo de la historia y la manera en que dictaban sus determinaciones los gobiernos que se originaron a través de las distintas épocas y las bases que tomaban en cuenta y como fundamentaban éstas, ya sea en base a Códigos o según las costumbres que imperaban en ese momento.

Dado el tema que se desarrolla, se habla también de las sentencias en concreto, desde su definición, estructura y el órgano encargado de dictarlas, para así enfocarla a la materia del arrendamiento, viendo ante todo sus reformas y los procesos que se desarrollan en México respecto a esto, para por último hablar de su ejecución.

Una vez enfocado todo lo anterior, se habla de los aspectos jurídicos y socio-políticos que afectan la ejecución de estas sentencias y en una manera se trata de hacer ver cuáles son los principales factores que ocasionan esto y por que se dan.

CAPITULO PRIMERO

EL ESTADO Y SU POTESTAD PARA DIRIMIR CONTROVERSÍAS

ELEMENTOS DEL ESTADO

El elemento humano. En la base del Estado, formando su sustrato encontramos un grupo de hombres, de seres racionales y libres dotados de vida, que tienen fines específicos. (1).

El territorio, segundo elemento previo del Estado. Es el espacio en que viven los hombres al agruparse políticamente para formar el Estado. (2).

Existen agrupaciones humanas en las que el territorio no es de importancia primordial; por ejemplo: La Iglesia, las organizaciones internacionales, etc. Pero tratándose del Estado, el territorio es un elemento de primer orden, colocado al lado del elemento humano en cuanto a que su presencia es imprescindible para que surta y se conserve el Estado.

Los hombres llamados a componer el Estado, deben de estar permanentemente establecidos en el suelo, suelo que se llama patria; que deriva de dos vocablos latinos: terra patrum (tierra de los padres).

La formación estatal misma supone un territorio. Sin la existencia del territorio, no podría haber Estado, aclarando que el territorio forma parte como elemento necesario para su vida. El Estado es una agrupación política, no una expresión geográfica o económica.

Dentro de sus funciones, el territorio cuenta con una función negativa y otra positiva. Tiene una función negativa en cuanto circunscribe, en virtud de las fronteras, los límites de la actividad estatal y pone un dique a la actividad de los Estados extranjeros dentro del territorio nacional.

A esta función negativa se añade una función positiva, que consiste en constituir el asiento físico de su población, la fuente fundamental de los recursos naturales que la misma necesita y el espacio geográfico donde tiene vigor el orden jurídico que emana de la soberanía del Estado.

El Estado dentro de su territorio, está capacitado para vigilar a los habitantes que se encuentren dentro del mismo. El dominio de un espacio determinado le permite controlar a la población, le permite considerar a esa población como población del mismo Estado.

1.- FORBIA FÉREZ, Francisco, *TEORÍA DEL ESTADO*, México, Pág. 192.

2.- *Ibidem*

Es indudable que en ausencia de un territorio no puede formarse un Estado y que la pérdida de aquel entraña la disolución de éste. Pero del hecho de que el territorio sea indispensable para el Estado, no puede concluirse que forme parte de su mismo ser. Condición de existencia no se confunde con elemento esencial o constitutivo.

Estos elementos pueden considerarse como previos o anteriores al Estado, ya que viendo aisladamente a éstos anteriores elementos del Estado, nos referiríamos solamente a un grupo de individuos sin una organización determinada para obtener un fin común y una superficie terrestre.

Ahora bien, se puede hablar de elementos determinantes o constitutivos del Estado y referirnos a los siguientes: a).- Un poder político que asuma el mando supremo e independiente de esa sociedad, es decir que sea soberano. b).- Un orden jurídico creado por ese poder soberano para estructurar la sociedad política y regir su funcionamiento. c).- Una finalidad o teleología específica del Estado que consiste en la combinación solidaria de los esfuerzos de gobernantes y gobernados para obtener el bien público temporal.

Ahora bien, el bien público temporal solo puede lograrse por medio de la actividad reunida de todos los individuos y todos los grupos que integran el Estado, actividad que debe ser coordinada por el Estado para que no sea desviada y pueda conseguir el objetivo al cual debe orientarse. Sin embargo, esta sociedad universal y necesaria, no podría existir ni alcanzar sus fines sin la existencia en el mismo de un poder, es decir, de la autoridad.

La misión coordinadora del Estado implica que éste puede imponer obligatoriamente sus decisiones; para ello necesita tener poder.

La realización del bien público postula la necesidad de una autoridad. El bien público en sus manifestaciones de orden y armonía y de suplencia a la actividad particular, reclama la existencia de la autoridad.

La autoridad, por definición, está capacitada para dar órdenes. El orden y su causa eficiente, la coordinación, son elementos primarios del bien público, que no podrían obtenerse sin el concurso de los habitantes del Estado. Pero una orden que no pueda imponerse es una orden dada en el vacío, carece de efectividad. Por ello es lógico que la autoridad llamada a mandar tenga el derecho de obligar a la obediencia de sus órdenes.

La primera tarea es el gobierno, propiamente dicho. La segunda es la administración.

El gobierno es la dirección general de las actividades de los ciudadanos en vista del bien público en todos sus aspectos. La administración es la función organizadora de los servicios públicos de dirección, ayuda y suplencia de la actividad de los particulares. (3). El gobierno es esencialmente la acción por la cual la autoridad impone una línea de conducta, un precepto, a individuos humanos. Los gobernados son los habitantes del Estado, nacionales y extranjeros, que se encuentran en el territorio estatal.

DEFINICIÓN DEL ESTADO

¿Cuál es la realidad del Estado?, es decir, ¿Qué cosa es el Estado? ¿Se trata sólo de una creación de la inteligencia del hombre, o por el contrario tiene una existencia real, una categoría específica dentro del mundo del ser?.

Sentimos la presencia del Estado como algo que se encuentra en nuestra vida social. En la vida diaria advertimos la presencia del Estado a través de sus diversas manifestaciones; continuamente hablamos y oímos hablar del gobierno, de la autoridad, de los Secretarios de Estado, del Ejército, vemos pasar la bandera, y con frecuencia nos tropezamos con los guardianes del orden público; sabemos, además, que existe el orden jurídico y lo atribuimos de manera inmediata al Estado.

No vivimos aislados, sino en unión de otros seres humanos a los que estamos vinculados por los diversos lazos de solidaridad, unión de esfuerzos, división de tareas, etc., y las formas mentales colectivas, lenguaje, religión, costumbres, nacionalidad, integrando una sociedad humana, misma que se encuentra establecida permanentemente en un Territorio, que le corresponde, con exclusión de otras sociedades estatales que se encuentran también viviendo en sus respectivos territorios.

La existencia de una sociedad humana implica de manera necesaria, la presencia en la misma de un orden normativo de la conducta y de la estructuración del grupo social. Pero todo orden supone, de manera necesaria, la existencia de un ordenador y el orden jurídico tiene la imperatividad como una de sus características esenciales.

Moldeada por el orden jurídico, la actividad de la sociedad humana estatal, tiene la misma teleología, la misma finalidad, que el orden jurídico y como el sentido único de este ordenamiento es realizar los mas altos valores de la convivencia social humana, la finalidad del Estado concurre a ese objeto. El contenido de esa teleología se expresa en la obtención del bien. Pero como todos los integrantes de esa sociedad han de participar de dicha obtención es un Bien Público. Pero ese bien es efímero en relación con la limitada existencia material del hombre y por ello es un BIEN PUBLICO TEMPORAL.

3.- PORRUA FÉREZ, Francisco, TEORÍA DEL ESTADO, México, pag. 291.

El Estado es una sociedad humana establecida en el territorio que le corresponde, estructurada y regida por un orden jurídico, que es creado, definido y aplicado por un poder soberano, para obtener el bien público temporal, formando una institución con personalidad moral y jurídica. (4).

En su acepción gramatical amplia "Estado" equivale a manera de ser o estar las cosas; es lo distinto del cambio. En ciencia política, el "Estado" también expresa una situación, algo que permanece dentro del cambio, la manera de ser o de estar políticamente. En un sentido amplio, "Estado" es la manera de ser o de estar políticamente. En un sentido amplio, "Estado" es la manera de ser o de estar construida políticamente una comunidad humana. (5).

Pero vemos que el hombre, además de asociarse en instituciones como la familia, la iglesia, la corporación, etc., además de tener relaciones con sus semejantes en vista de un fin específico, forma parte a la vez de muy diversas agrupaciones, además de constituir una familia puede ser socio de una empresa mercantil y miembro de sociedades deportivas, culturales, de sindicatos, universidades, etc. Y también, en vista de otro fin específico, se asocia con sus semejantes de una manera más amplia y constituye el grupo social que llamamos Estado. Para formar esta más amplia asociación humana, las relaciones que tienen entre sí los hombres son de otra índole: relaciones políticas.

Pero en un sentido vulgar, no científico, se dan dos amplias acepciones al Estado; por una parte, se le considera como una estructura social y se refiere a conceptos parciales, a ficciones, tales como el pueblo. En segundo término, el segundo sentido amplio y vulgar del Estado es referirlo al fenómeno de poder del Estado sobre la sociedad y se hace referencia al gobierno, dando por consecuencia que se resume al Estado como una estructura social y confundido con el pueblo y el Estado como poder y, entonces, entendiéndolo a este como la autoridad que tiene el poder en sus manos y confundiéndolo con algunas de sus manifestaciones como son el gobierno o el ejército.

El Estado es, por consiguiente, una creación humana; consiste en relaciones de voluntad de una variedad de hombres; encontramos hombres que mandan y hombres que obedecen y que, además de estas relaciones de dominio, también tienen entre sí relaciones de igualdad.

El Estado es la unidad de asociación dotada originariamente del poder de dominación y formada por hombres asentados en un territorio. (6).

4.- FORRUA PÉREZ, *Primitivo, TEORÍA DEL ESTADO, México, pag. 22.*
5.- *Ibidem, pag. 184*
6.- *Ibidem, pag. 189.*

Como concepto jurídico se ha definido al Estado como la corporación formada por un pueblo, dotada de un poder de mando originario y asentada en un determinado territorio; o, en forma mas resumida, la corporación territorial dotada de un poder de mando originario.

En razón de lo anterior se puede definir al Estado como una sociedad humana, asentada de manera permanente en el territorio que le corresponde, sujeta a un poder soberano que crea, define y aplica un orden jurídico que estructura la sociedad estatal para obtener el bien público temporal de sus componentes. (7).

ORIGEN DEL ESTADO

Adolfo Posada, considera que se pueden agrupar en tres categorías las doctrinas que tratan de explicar el origen del Estado: La teológica, la del pacto social y la histórica.

La doctrina teológica dice que el Estado es creado por Dios. El origen del Estado es, entonces, sobrenatural.

Las doctrinas del pacto social afirman que el Estado es una creación humana, es obra de la voluntad del hombre, y su origen se encuentra en el pacto social.

Una tercera corriente de doctrina afirma que el Estado es un fenómeno natural, que tiene un origen histórico, derivado de la vida misma de los hombres, a consecuencia de un proceso real y positivo.

La teoría sociológica o histórica, señala que el Estado es un fenómeno natural, originado por el libre juego de las leyes naturales, entendiéndose por éstas no únicamente las estrictamente consideradas como tales, o sean, la leyes físicas, sino las derivadas de las funciones espirituales del hombre, considerándolas también como fenómenos naturales.

El origen histórico del Estado es un problema sociológico, pues el Estado surge precisamente de la especial estructuración de una sociedad humana, y desentrañar ese problema consistente en establecer qué fenómenos dieron vida a la estructura estatal, de qué manera y en qué momento se originó el vínculo político.

La sociedad y la familia tuvieron su origen en la humanidad primitiva, de un modo paralelo. Aparecieron confundidos e indiferenciados ambos grupos, para satisfacer las necesidades características ineludibles de conservación, reproducción y de la vida de relación de los hombres.

7.- PORRUA PÉREZ, Francisco, *TEORÍA DEL ESTADO*, México, pag. 190.

En un principio, estos grupos permanecían indefinidos; no existía una característica que los separara, sino que todos los hombres aparecían simplemente agrupados.

Posteriormente hubo factores de diferenciación que fueron perfeccionando esos grupos sociales rudimentarios, que más tarde se transformaron hasta llegar al Estado.

En la sociedad primitiva es común observar que las funciones políticas están indiferenciadas; no se ven órganos a quienes atribuir esas funciones. A medida que esas funciones se van diferenciando, van apareciendo esos órganos.

En esa diferenciación influyen diversos factores, entre ellos la consanguinidad, o sea, los lazos creados por el parentesco, que asignan un principio de autoridad en favor de los progenitores.

La convivencia, al hacer resaltar las mayores aptitudes de determinado miembro o miembros del grupo social, crea en favor de ellos una situación dominante, que es el principio de la autoridad. Con la primera autoridad se formó concomitantemente el primer grupo político, al existir gobernantes y gobernados, aún en forma rudimentaria.

El ambiente geográfico, o sea la residencia en un mismo espacio, resultado de la convivencia, es también un factor aglutinante que opera al transformarse el nomadismo de las sociedades primitivas en vida sedentaria.

La familia como núcleo independiente, es considerada como un principio de agrupación política, la vida en común en un sitio determinado, en un mismo espacio geográfico, origina la sociedad política, que en un principio se confunde con la familia.

A continuación empiezan a distinguirse nuevos grupos sociales unidos por distintos factores de solidaridad. Aparece también un núcleo que tiene en sus manos la autoridad, el poder, y surge así el gobierno como órgano director del grupo social que en esta forma constituye una sociedad política que dará origen posterior al Estado.

Juan Jacobo Rousseau, dice que el hombre ha nacido libre, y, sin embargo, en la actualidad lo encontramos encadenado, o sea, sujeto a la disciplina que supone el vivir en un orden estatal. La causa de esa transformación que ha apuntado, y trata de explicarlo por medio del pacto social, contrato que consta de una sola cláusula: la enajenación total de cada asociado con todos sus derechos a la comunidad.

A cambio de esa enajenación, el hombre obtiene una libertad civil más restringida teóricamente que la libertad natural de que disfrutaba; pero más eficaz, porque será garantizada por el Estado.

Sin duda la comunidad política primitiva no tenía las características complejas del Estado moderno; pero la sociedad humana con su ingrediente político surgió incuestionablemente desde que se formó el primer grupo, la primera familia.

Considerando que el Estado no surge en virtud de un contrato, sino que el mismo es una realidad natural, no debemos desconocer el hecho de que en la formación misma del Estado interviene la voluntad humana guiada por la necesidad natural de que exista ese organismo. En efecto, la sociedad política, el Estado, no existió siempre sino que se originó, surgió, nació a la vida en determinado momento histórico, a consecuencia de un proceso sociológico que llevó a la conciencia de los hombres la necesidad de constituirlo. Observaron que para poder realizar plenamente su bien individual, tenían que hacerlo reuniendo el esfuerzo de todos, para conseguir el bien público, que de manera refleja hacía que ellos también lograsen su fin individual.

Por tanto, la naturaleza humana, indigente social, impulsa al hombre a instituir la sociedad política, que en esta forma es una creación humana, "un producto de la industria humana", como la llama Santo Tomás de Aquino.

Lo frecuente es que la sociedad política nazca en virtud de un lento proceso histórico, de la aparición de un caudillo o de la existencia de un grupo más fuerte.

Admitimos, pues, que en el nacimiento del Estado interviene la voluntad del hombre, pero no otorgando un pacto; no nace en virtud de un contrato para constituirlo, sino que el Estado surge de hecho como algo derivado de la naturaleza social del hombre.

FINES DEL ESTADO

Habiendo examinado los elementos previos del Estado, es decir, el elemento humano y el territorio, de los cuales, uno de ellos, la sociedad humana, es, además de elemento previo, elemento constitutivo y el otro, el territorio, es elemento previo pero solo en el sentido de condición para la existencia de la comunidad política, vamos a empezar el análisis de otros elementos constitutivos del mismo.

Uno de ellos es el fin específico que persigue en virtud de su actividad. Este fin es el bien público de los hombres que forman su población.

El Estado es una estructura social que alberga dentro de sí otras agrupaciones sociales de grado inferior, la familia, las sociedades civiles y mercantiles, las universidades, los sindicatos, etc., no colocándose sobre ellas como una superestructura, sino completándolas, sin destruirlas ni absorberlas. Esta función del Estado es de respeto y de complemento, no de destrucción ni de reemplazo.

Por otra parte, en el Estado participan también los gobernados de la misma manera activa que los gobernantes, pues hemos visto que el Estado surge de la actividad de los seres humanos que se encuentran en su base, de los hombres agrupados políticamente. Todos, pues, colaboran, aunque no en un plano de igualdad; hay un grupo que dirige, en virtud de lo que se llama imperio, y dispone de fuerza para ejecutar sus órdenes (potestas).

Descubrimos en esta forma la existencia de otro de los elementos constitutivos del Estado: la autoridad o poder, que aún cuando reside y deriva de toda la sociedad estatal su ejercicio compete a un grupo específico de hombres que lo ejercen.

Así establecemos que esos elementos específicos del Estado, que lo distinguen de otras agrupaciones humanas, son el fin propio del Estado la autoridad o poder que lo caracteriza y el orden jurídico.

La autoridad tiene su fuerza característica en el Estado, porque es soberana, y el fin perseguido por el mismo también se distingue de los otros fines perseguidos por otras agrupaciones humanas. El bien público en su totalidad solo se persigue por el Estado como ingrediente específico de su esencia.

Ahora bien, dentro de los fines del Estado, nos vamos a ocupar en primer término del elemento teleológico o espiritual, del fin que persigue el Estado. Este fin es el bien público temporal.

El fin será el que determine las atribuciones, la competencia material de los diferentes órganos del Estado, y en función de esa competencia se crearán esos órganos. En este fin está la razón última del Estado y su diferencia específica con otras sociedades.

Siempre que los hombres se agrupan socialmente para la obtención de un fin que beneficie a todos, ese fin, al perseguirse precisamente para beneficiar a un conjunto de hombres, es un bien común.

El Estado también persigue un bien común, un bien que beneficie por entero a todos los que lo componen. El bien común perseguido por el Estado es el bien público.

El fin perseguido por particulares puede ser egoísta; por ejemplo: el bien común lucrativo. Y el bien común particular también puede ser altruista, por ejemplo: cuando se trata de una sociedad de beneficencia.

El fin de interés público no implica que sea altruista, pues está destinado a aprovechar a los particulares, miembros del grupo político, contando además con elementos que pueden reducirse a una necesidad de orden y paz; una necesidad de coordinación, que es también de orden, pero desde este especial punto de vista y; necesidad de ayuda, de aliento y eventualmente de suplencia de las actividades privadas.

Como el fin del Estado es la obtención del bien público temporal, la autoridad tiene, no solo el derecho sino el deber ineludible de velar por el cumplimiento de sus mandatos, haciendo uso de las manifestaciones materiales de su poder. Las ejecuciones forzosas, los lanzamientos y las medidas de seguridad, impuestos por el Estado a quienes no respeten sus decisiones, son los casos mas típicos de esas manifestaciones materiales del poder.

La fuerza no es la justificación ni la realidad del poder, que es de esencia espiritual; pero si es su auxiliar indispensable.

En consecuencia, el Gobierno que por principio o por debilidad no haga uso de la fuerza, faltará a su deber. Si por debilidad o por principio, el Estado no logra que existan ese orden y armonía necesarios para el bien público a que destina su actividad, entonces desvirtúa su propia esencia.

Así mismo, también el Gobierno está obligado a armarse de tal suerte que ningún partido, grupo o individuo esté en posibilidad de combatir con el Estado. Las demás fuerzas sociales deben ser más débiles que la del Estado, que debe mantenerlas en su justo desenvolvimiento.

El ejército es necesario para proporcionar la fuerza material indispensable para la existencia y desarrollo del Estado. Pero la experiencia enseña que ningún gobierno se hace respetar por el solo prestigio de la fuerza. Si la masa del pueblo se niega a obedecer, ni la mayor fuerza puede obligarla a nada. Un Estado está condenado a la desaparición cuando no goza de la adhesión, gustosa o resignada, de los ciudadanos pero la fuerza debe detener la indisciplina, que, sino se refrena conduce a la anarquía y a la desaparición del Estado mismo.

SITUACIONES DE FACTO Y SITUACIONES DE IURE

A lo largo de la tesis en cuestión se hablará sobre las diversas situaciones de hecho y de iure por las cuales no se puede llevar a cabo la ejecución de una sentencia firme, ya que no obstante el haber situaciones de derecho que impidan su ejecución, los acontecimientos sociales y políticos entre otros van determinando igualmente que no se ejecuten éstas.

Según el Diccionario de la Lengua Española por "hecho" podemos entender algún suceso o acontecimiento, o caso que da motivo a la causa. Enfocándonos dentro del tema comentado, por "hecho" o "hecho" podríamos entender aquel acontecimiento provocado por alguna situación o situaciones ajenas al campo de derecho, o sea que no encuentran su apoyo en algún ordenamiento legal.

Por situaciones de "iure" o de "derecho" podríamos entender aquellos acontecimientos o causas originadas por circunstancias encuadradas y contempladas dentro del ordenamiento jurídico, o sea que tienen un soporte legal.

Dentro de la materia del arrendamiento inmobiliario sobre casa habitación, el crecimiento desmedido de la población y la falta de proyección para poder otorgar vivienda digna a ésta, en su mayoría obrera, ha ocasionado que exista un amplio número de gentes que rente casas o departamentos, que son conocidos como inquilinos; estos inquilinos deben aportar la mayor parte de sus ingresos en el pago de la renta para poder habitar una vivienda. El costo de la vida entre otros factores a lo largo del tiempo han ocasionado el que la mayoría de estos arrendatarios incurran en mora en el pago de las respectivas rentas, trayendo como consecuencia que mediante un juicio sean lanzados por el arrendador, claro está que para llegar a esto deben agotarse las instancias legales que señala nuestra Constitución y lógicamente que el arrendador acredite sus pretensiones ante la autoridad competente.

El problema planteado en esta tesis que parte desde el momento de tener una sentencia firme, es comentar las causas de inejecutabilidad de esta sentencia por cuestiones de hecho o sea que su no ejecución es originada por causas ajenas al campo de derecho.

Dentro de las situaciones de derecho que pueden detener una ejecución de una sentencia firme, sería la de la interposición de un amparo indirecto por parte del arrendatario en contra de los actos de ejecución y en la cual se le haya otorgado la suspensión provisional al quejoso.

Asimismo, se podría dar la situación de no ejecutarse una sentencia firme, cuando una vez que se haya obtenido ésta, el actor en este caso el arrendador, decida el llegar a un convenio con el sentenciado en este caso el arrendatario, en el cual le permita seguir ocupando la casa materia de la sentencia, si éste a su vez cumple con las cláusulas propias del convenio, y que en su conjunto serían de conveniencia para ambas partes y con lo cual obtendrían más beneficios respectivamente.

Pero el problema no estriba en las situaciones de derecho, dado que las mismas están contempladas dentro de un marco legal y en nada afecta al derecho de las partes, lo que si ocasionan en gran medida las situaciones de hecho o de hecho. Dentro de esta línea y enfocándonos a un caso concreto, podemos ubicarnos en el momento de un lanzamiento, en el que se encuentran presentes tanto los interesados que son acompañados por el Ejecutor, mismo que tiene en su poder el expediente y en el cual consta la orden de lanzamiento decretada por el juez de primera instancia que conoció del asunto, en la que principalmente se ordena lanzar al inquilino y acto continuo poner en posesión física y legal del inmueble materia del juicio al arrendador. Así las cosas, al enterarle al inquilino el motivo de la diligencia, éste opta por no abrir la puerta y hacer caso omiso a la orden judicial, situación que razonará el ejecutor para que el juez que conoce del asunto emplee medidas de apremio que van desde una multa, el uso de la fuerza pública, hasta llegar al arresto de la persona que incurre en desacato. Pero no obstante lo anterior, el inquilino en la primera visita y en las subsiguientes continúa con su negativa a desocupar y para los cual se auxilia de agremiaciones como son el de no abrir la puerta, el utilizar la violencia física y toda clase de agresiones, hasta el hecho de crear "organizaciones" golpistas para evitar los lanzamientos (asamblea de barrios, etc.).

Estas situaciones de hecho generadas por la necesidad de seguir ocupando el inmueble (o querer seguir viviendo a costa de otros en forma gratuita) y alimentadas por el proteccionismo a estos grandes grupos de inquilinos, ocasionan que no se ejecuten las sentencias firmes, ya que se han dado muchas situaciones en que son tan numerosos los grupos de inquilinos, que impiden la ejecución, que originan que la autoridad desatienda el asunto y trate de congelarlo, y esto y otros factores de tipo económico impiden que el arrendador no pueda tomar posesión de su propiedad.

Estas circunstancias se han generalizado en varias zonas de la Ciudad de México, y entre las cuales tenemos la Colonia Guerrero, la Anáhuac, la Pensil, la Lagunilla, Tepito, que son colonias en que ningún ejecutor quiere "arriesgar su vida" por un lanzamiento, ya que las anécdotas cuentan que cuando se da la presencia de algún ejecutor suena la voz de alarma que va desde un chillido hasta el lanzamiento de un cohete, en donde

acto continuo se da la presencia hasta de un número de 300 gentes que en su mayoría buscan agredir a los que intentan lanzar, esto conlleva a la cancelación del lanzamiento hasta un nuevo aviso. Lo anterior, en virtud de que no es posible que se faciliten elementos de la policía para contrarrestar a los opositores (a menos que el arrendador sea influyente o sea persona adinerada) además de que muchas veces los "costos" del lanzamiento en estas circunstancias sean más allá de la capacidad económica del arrendador.

Día a día se dan más los casos en que no se pueden ejecutar las sentencias, y el problema es que la autoridad (gobierno o partido político) en lugar de hacer que se cumplan sus determinaciones sin importar el número de elementos que se necesiten o absorbiendo la mayoría de los gastos del arrendador, prefiere "vetar zonas" y señalar que los lanzamientos en determinadas colonias están cancelados hasta nuevo aviso, lo anterior sin apoyarse en acuerdo alguno o disposición legal, para evitar así las marchas de inquilinos y disturbios sociales.

Esta desatención por parte de la "autoridad" de atacar a fondo estas situaciones de hecho, han originado su incremento, aumentando así el riesgo de que se propague una concientización de que con el uso de las masas y de la fuerza no hay autoridad que se interponga.

A mayor abundamiento, en el año de 1995, con gran sorpresa, los abogados litigantes se encontraron con la indicación de que para coordinar un lanzamiento con algún ejecutor, primero tenían que pasar a hablar con el Director de la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores, quien en algunas ocasiones les indicaba que su lanzamiento no se podía llevar a cabo, dado que el inmueble materia de ese lanzamiento, se encontraba en una zona "vetada" (¿ por quién ?) y por lo tanto su diligencia se suspendía hasta nuevo aviso, lo anterior sin sustentarse en decreto u ordenamiento alguno.

Lo antes manifestado nos lleva al absurdo, dado que esa orden de lanzamiento había sido entorpecida por el Director de la Central antes señalada, sin que se señalara de quien venía esta orden de suspender lanzamientos, dando como consecuencia, que no se llevara la ejecución de una infinidad de sentencias firmes.

SENTENCIAS Y SUS ANTECEDENTES

Se ha entendido por resolución judicial lo siguiente: "Toda decisión o providencia que adopta un juez o tribunal en el curso de una causa contenciosa o de un expediente de jurisdicción voluntaria, sea a instancia de parte o de oficio". La ley adjetiva civil federal, las clasifica en los siguientes términos: "Las resoluciones judiciales son decretos, autos o sentencias, decretos, si se refieren a simples determinaciones de trámite; autos, cuando decidan cualquier punto dentro del negocio" (8).

La legislación procesal civil del Distrito Federal clasifica las resoluciones en los siguientes términos: "Simples determinaciones de trámite y entonces se llaman decretos; determinaciones que se ejecuten provisionalmente y que se llaman autos provisionales; decisiones que tienen fuerza de definitivas y que impiden o paralizan definitivamente la prosecución del juicio que se llaman autos definitivos; resoluciones que preparan el conocimiento y decisión del negocio ordenando, admitiendo o desechando pruebas, y se llaman autos preparatorios; decisiones que resuelven un incidente promovido antes o después de dictada la sentencia, que son las sentencias interlocutorias, y, sentencias definitivas".

Hay conformidad de los jurisconsultos en que la sentencia es un acto jurisdiccional por medio del cual el juez decide la cuestión principal ventilada en el juicio o algunas de carácter material o procesal que hayan surgido durante la tramitación del mismo puede hacerse una exposición de los antecedentes del proceso civil en México, cuando ya se conocen sus instituciones fundamentales y algunos otros antecedentes, que sirvieron de base e influyeron en los orígenes de nuestra legislación, partiendo del derecho romano, que junto con el germano y el canónico, formaron el proceso común medieval italiano, con influencia definitiva de la Tercera Partida, antecedente de la Ley de enjuiciamiento española de 1855, inspiradora del Código Procesal del Distrito de 1884, que con el Código de Beitztegui, expedido en Puebla en 1880, constituyen la fuente inmediata de la legislación objeto de nuestro estudio.

CÓDIGO DE HAMMURABI.- El sexto rey de la dinastía amorrea de Babilonia, Hammurabi (1792-1750 y últimamente 1730-1688 a. de C.), promulgó probablemente en el 40 año de su reinado un conjunto de leyes que para su mejor conocimiento mandó grabar en estelas de piedra y repartirlas por las capitales de su Imperio.

8. GOMEZ LARA, Cipriano, *TEORIA GENERAL DEL PROCESO*, México, pag. 317.

Tales leyes, que a modo de Código, constituyen el monumento literario más extenso y más importante de su época, así como el corpus legislativo más célebre del mundo antiguo oriental y aún de toda la antigüedad.

El cuerpo legal desarrolla 282 artículos, su contenido puede resumirse y estructurarse a grandes rasgos del siguiente modo: infracciones procesales; estatutos de la propiedad; beneficios y obligaciones derivadas de feudos militares; relaciones de posesión y de otra especie; préstamos y otros negocios mercantiles; matrimonio y familias; sacerdotisas; adopción; lesiones corporales y aborto; médicos; arquitectos y banqueros; materias agrícolas y ganaderas con sus sanciones penales; salarios y alquileres; y por último, compraventa de esclavos.

Hammurabi a la hora de redactar su Código tuvo a la vista, la legislación anterior que modificó, derogó o actualizó para poder ajustar a las características de su Imperio, formado por elementos humanos y culturales muy diversos. Su Derecho Penal lo hizo descansar en la Ley del Talió para ciudadanos de idéntica categoría social.

Con Hammurabi el tribunal civil tiene absoluta primacía sobre el estamento clerical, hasta entonces dispensador de justicia. Y si bien en un principio la justicia continúa administrada en los templos todavía aplicada por jueces sacerdotes, muy pronto, y de acuerdo con el espíritu secularizador de la política hammurabiana, la justicia pasará a ser administrada en edificios civiles.

El significado histórico de Hammurabi, ha sido extraordinario, especialmente por su labor en el campo del Derecho, cuya influencia pervivió hasta la época romana, al reflejarse muchos de sus postulados legales de un modo clarísimo en la Ley de las XII Tablas.

Siguiendo los principios de las legislaciones anteriores, Hammurabi en el prólogo de sus leyes proclama el principio de la competencia penal del Estado mediante la máxima de haber establecido su Código para administrar justicia a sus súbditos. La impartición del castigo pasaba de este modo a la plena jurisdicción estatal, con tribunales al efecto. El Estado aspiraba no solamente a imponer una pena concreta a un malhechor o culpable por comisión de un delito o falta, sino también a utilizar la norma como elemento de intimidación o de disuasión, tendente a evitar la comisión de abusos y a vigilar la convivencia social.

El castigo fijado por el Estado, y que tenía carácter público, consistía fundamentalmente en las siguientes penas: pena de muerte, castigos corporales, composición económica, multa. La muerte podía aplicarse, entre otros modos, por ahogo, fuego o empalamiento; los castigos corporales consistían en la mutilación de miembros o de órganos, así como en golpes o azotes, entre otros de tipo económico.

En el juicio o proceso, las partes litigantes se encargaban de su propia defensa, aportando los documentos o pruebas referentes al caso y exponiendo primero el demandante y luego el demandado sus acusaciones y alegatos; tras ellos los jueces dictaban su decisión, la cual era fijada por escrito y firmada para garantizar su autenticidad.

DERECHO ROMANO.- En Roma las acciones se ejercitaban mediante el proceso y ésta era la forma determinada por el Estado de ejercitar las acciones que el derecho substantivo concedía.

Las formas del proceso fueron tres, respondiendo al triple periodo de la historia del derecho romano.

Antes de que se constituyera propiamente el Estado, el ejercicio de la acción era netamente privado: las partes se defendían por sí mismas o quizá ayudadas por persona de su familia o por sus gentiles.

Después prevaleció la idea de no actuar en esta forma, sino de someter la controversia a la decisión de un árbitro, que fuera de la confianza de ambas partes.

Finalmente, constituido ya el Estado, éste fijó la forma en que las partes debieran resolver sus controversias.

Podemos hablar, pues, de tres periodos en los procesos romanos: I. Desde sus orígenes hasta el siglo II antes de Cristo; II. Desde esa época hasta el siglo III después de Cristo, y III. Desde el siglo IV después de Cristo hasta Justiniano.

Entre los procesos que tuvieron lugar en los dos primeros periodos, existen pequeñas diferencias. En efecto, no es una característica la bipartición del proceso: in iure et in iudicio; tampoco constituye una diferencia su carácter fundamentalmente privado, pues en

ambos existe. La diferencia consiste en las relaciones de las partes con el magistrado y en la forma en que esas partes pueden obrar en juicio: en el primer periodo, debían pronunciar determinadas palabras (*prolatione certorum verborum*); en el segundo, mediante fórmulas escritas. (9).

El tercer periodo se distingue esencialmente de los precedentes. En él la intervención del Estado fue mayor, de tal manera que no puede hablarse ya de un proceso privado, sino público. Por otra parte, desaparece la bipartición clásica. (10).

En los tiempos primitivos la ejecución de las sentencias, se llevaba a cabo mediante la *manus injectio*.

En la Ley de las XII Tablas, se describen los presupuestos principales de la *manus injectio* y se determina la sucesiva presión del acreedor sobre el deudor, hasta la venta *trans Tiberin* (atrás del Tiber) o la muerte y se establecen las condiciones con sujeción a las cuales el acreedor debía detenerse frente a la intervención de un *vindex*, que sostenga las razones del deudor.

El Juez al dictar sentencia, por el principio de la congruencia debía tomar una de estas dos posiciones: conceder al actor exactamente lo que había pedido o absolver al demandado.

La sentencia, una vez pasado el término de su impugnación, se consideraba expresión de la verdad legal. Por regla general, este efecto de una sentencia se producía sólo *inter partes* (y entre los *causahabientes* de las partes), no *erga omnes* (en relación con terceros), salvo cuando se trataba de la paternidad, la libertad o el estatus del "ingenuo".

La sentencia otorgaba al actor triunfante una *actio iudicati*, para reclamar materialmente lo que la sentencia le concedía en teoría; y al demandado triunfante, una *exceptio iudicati* contra posibles reclamaciones posteriores por lo "mismo" es decir, pleitos futuros *inter eandem personas, propter eandem causam* y de *eadem re* (entre los mismos sujetos, por la misma causa, sobre el mismo objeto).

9.- RECERRA BAUTISTA, José. EL PROCESO CIVIL EN MÉXICO, México, pag. 224.
10.- *Ibidem*.

Las partes podían adoptar, respecto a la sentencia, las siguientes actitudes:

- 1.- Acatarla, para lo cual se les concedía generalmente un plazo de treinta días.
- 2.- Exponerse a una ejecución forzosa. Esta tomaba primero la forma de la manus iniecto o pignoris capio.

En el curso de los siglos se va notando que la ejecución se dirige cada vez más contra los bienes del vencido. El vencedor, ahora acreedor por fuerza de la sentencia, podía ejercer la actio iudicati. En este nuevo proceso, la condena se duplicaba (litis crescencia a causa de infitiatio), si el deudor no confesaba el adeudo in iure. Luego, el actor obtenía la custodia de los bienes del deudor, después de lo cual se convocaba a los demás acreedores.

En el tercer sistema procesal romano, el extraordinario, encontraremos aún otra forma de ejecución forzosa, la distractio bonorum, en la que se abandonaba la práctica de vender el patrimonio del quebrado en bloque, vendiendo los bienes y créditos por partes, lo cual permitía obtener, en total un mejor precio. (11).

FRANCIA.- La iglesia reclamó, por razón de principio, su intervención en todos los asuntos civiles en que una de las partes fuera clérigo. La validez que las autoridades civiles dieron en Italia primero y en Europa después, a las resoluciones de los tribunales eclesiásticos, permitió el desarrollo doctrinal de los principios jurídicos introducidos por los canonistas en los procesos respectivos.

En el Derecho canónico, el procedimiento era inquisitivo; fue instaurado en España por los Visigodos (Código de Eurico), y generalizado después hasta la revolución francesa.

El proceso penal común, se implanta en Alemania, en la Constitución Criminal Carolina en 1532, y en Francia en la célebre Ordenanza Criminal de Luis XIV, el año de 1670. En Francia, el juez instructor era el árbitro en los destinos del acusado, y al dirigir y dar forma al proceso, al disfrutar del ilimitado arbitrio judicial, establecía los fundamentos sobre los cuales se levantó todo el procedimiento, sentenciando al acusado en secreto, sin oírlo en defensa, sin hacerle saber el nombre de su acusador, empleando la pesquisa y el tormento como fecundo sistema de intimidación.

11.- MARGADANT & Guillermo F., EL DERECHO PRIVADO ROMANO, México, pág. 173.

CÓDIGO NAPOLEÓNICO.- El Código Civil Francés, inspirado por el consulado, es uno de los más bellos títulos de la gloria de Bonaparte. Promulgado el 21 de marzo de 1804, contiene 2281 artículos y se divide en tres libros, precedidos de un título preliminar que trata de las leyes en general, de las reglas de su promulgación y publicación. El primero de sus libros se intitula "De las personas" (Artículo 7 al 515); el segundo "De los bienes y de las Diferentes Modificaciones de la Propiedad" (Artículos 711 al 2281). (12).

Napoleón, que como militar de 32 años había sido elevado a la dignidad de Primer Cónsul, se mostró en las reuniones de la Comisión que preparó y redactó el proyecto del Código Civil, como el verdadero jefe.

Los principios básicos en que se apoyan los preceptos del código francés, son los siguientes: igualdad de los franceses ante la ley, el derecho civil no puede estar sujeto a las creencias religiosas; la ley debe proteger la libertad individual y garantizar la inviolabilidad de la propiedad; la ley debe tomar las medidas necesarias para impedir que por actos de disposición o por convenios particulares que pretenden establecer de una manera permanente, la desigualdad de las fortunas, se comprometa la igualdad de la ley.

No podemos soslayar que tocó a Francia la iniciativa de renovar y rejuvenecer la tradición del Derecho Romano, con la profunda evolución que el correr de los años le ha impuesto y en su último estado, se inspira en el modelo que esa nación proporcionó. (13).

El Código Civil de Napoleón de 1804 que aún sigue vigente en Francia, claro que con las reformas que ha impuesto el avance de la civilización y las cambiantes necesidades de la vida social, acogió el plan romano con la acertada modificación de desplazar la materia de las acciones al Código de Procedimientos por ser esta materia propia, obviamente de este tipo de códigos y no de los civiles.

Ahora bien, no obstante de que el plan romano no quedó muy mejorado, ello no obstó para que el Código de Napoleón fuese tomado por modelo de muchas otras legislaciones, como el Código italiano de 1865, el uruguayo de 1868, reformado en 1893, y el proyecto español de García Goyena de 1851, así como el filipino de 1949, que en realidad no hizo sino adoptar, con algunas modificaciones, al español actualmente en vigor, que también sigue, en sus lineamientos generales, el sistema Gayo. Los tres nuestros, el de 1870, el de 1884 y el vigente de 1928, indudablemente que quedan encuadrados dentro de este sistema, aún cuando con las modificaciones que consignan sus respectivas distribuciones en libros, títulos y capítulos. (14).

12.- MAGALLON IBARRA, Jorge, INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL, México, pag. 71.

13.- *Ídem*, pag. 73.

14.- ORTIZ-URQUIDI, Raúl, DERECHO CIVIL, México, pag. 12.

Del Código de Napoleón no puede decirse que sea una obra enteramente original, sino una sabia, ponderada coordinación del antiguo Derecho consuetudinario francés, los principios del Derecho Romano y el Derecho Revolucionario.

La importancia pues de los Códigos Napoleónicos, no es la de haber sido los primeros, que plantearon la división de lo sustantivo y lo procesal sino que, a partir de ellos, tanto en Europa como en América, comienzan a promulgarse códigos independientes para el proceso civil y para el proceso penal, por lo que la importancia de los códigos napoleónicos estriba en la repercusión y resonancia que tuvieron en el mundo.

ESPAÑA.- España estuvo regida antes del Fuero Juzgo, por los siguientes derechos: Derecho Romano, Derecho Canónico, Derecho Visigodo.

En la administración de justicia visigótica, ésta estaba encomendada a los iunfadi, jueces especiales de los godos. Al lado de estos jueces había los iuncta o asambleas judiciales germánicas de carácter militar.

Los iuncta tuvieron jurisdicción sobre los infanzones (ricos hombres y caballeros) y sobre los hispano-romanos. Se fueron transformando las iuncta cuando, por el desarrollo del estudio del derecho romano se vio en la necesidad de que los jueces fueran letrados y las ciudades formaron hermandades, que tuvieron jurisdicción tanto sobre las propias ciudades como sobre los hijosdalgos de una región.

El merino menor era el encargado de la ejecución de los fallos, en materia civil.

En el fuero juzgo, tenían función de juzgar según el libro II de esa compilación: el duque, el conde y el pacis adsertor, que era un funcionario nombrado por el rey con objeto de poner paz entre los contendientes. El procedimiento se entablaba a instancia del demandante, a la cual seguía la citación del demandado, por medio de un enviado del juez que le ofrecía al reo la carta o sello. Contestada la demanda, las partes ofrecían pruebas, que se reducían a testigos y documentos; cuando no concordaban aquellos con éstos, debía creerse más a los documentos que a los testigos. Si por las pruebas el juez no podía averiguar la verdad, el demandado quedaba libre, prestando juramento en contra de la reclamación y entonces el reclamante debía pagar cinco sueldos.

Las Siete Partidas, es la legislación, producto del florecimiento de los estudios del derecho romano a través de los glosadores italianos.

La Tercera Partida se puede clasificar de la siguiente manera:

Tiene un título introductorio que se refiere a la justicia (I).

A los órganos jurisdiccionales está dedicado el título (IV).

A las partes: del demandador y de las cosas que ha de acatar (III); y de los personeros y abogados (V y VI).

De los emplazamientos trata el título VII y de los asentamientos el título VIII. Cuando el demandado no comparecía en el plazo señalado o cuando compareciendo se negaba a contestar la demanda, procedía lo que se llamaba asentamiento, que consistía en poner al demandante en posesión de lo reclamado.

De los plazos trata el título XV y de las sentencias trata el título XXII.

MÉXICO.- La palabra justicia en el idioma azteca, era tlamelahuaca chimaliztli, derivada de tlamelahuca, ir derecho a alguna parte, de donde aquel vocablo significaba enderezar lo torcido.

A la cabeza de la administración de justicia estaba el rey; después de éste seguía el cihuacoatl, gemelo mujer, especie de doble del monarca. Sus funciones eran, entre otras, administrar justicia y sus sentencias no admitían apelación ni ante el mismo rey. No sólo en Tenochtitlán, sino en todas las cabeceras de provincias importantes había un cihuacoatl.

Además, en las causas civiles, había el tlacatecatl, que integraba un tribunal con otros dos ayudantes.

El procedimiento civil se iniciaba con una forma de demanda, de la que dimanaba la cita, el juicio era siempre oral; la prueba principal era la de testigos y la confesión era decisiva.

Pronunciada la sentencia, las partes podían apelar al tribunal de tlacatecatl; el principal medio de apremio era la prisión por deudas, aunque también se caracterizaba por crueles penas que podían imponer la muerte.

En la Colonia, el gobierno de las Indias fue siempre motivo de preocupación especial para la corona de España y ya desde la época de los Reyes Católicos intervino en los asuntos judiciales coloniales, el Consejo de Castilla. En 1524 se creó el Consejo de Indias al que se dieron las mismas facultades y privilegios que al de Castilla.

El Consejo de Indias era, pues, un cuerpo legislativo pero a la vez el tribunal superior donde terminaban los pleitos.

Durante la Colonia, el desenvolvimiento de la vida en sus diversos órdenes, requirió indispensablemente la adopción de medidas encaminadas a frenar toda conducta lesiva a la estabilidad social. Distintos tribunales, apoyados en factores religiosos, económicos y políticos, pretendieron encauzar la conducta y relaciones entre indios y españoles.

El malestar constante, fizado en la impunidad y falta de garantías para la vida y propiedad, provocaba alarma general, por eso, en la fundación de tribunales con procedimientos especiales (Tribunal de la Santa Inquisición, entre otros), se cifraba una nueva esperanza de bienestar y paz social.

En el México independiente, continuaron vigentes las leyes españolas con sus sistemas procedimentales, hasta la promulgación del Decreto Español de 1812 que creó los "jueces letrados de partido" con jurisdicción mixta, civil y criminal.

CAPITULO SEGUNDO

SENTENCIAS

DEFINICIÓN

Sentencia procede del vocablo latino entiendo, ya que el juez declara lo que siente, según lo que resulta del proceso.

Así mismo, por sentencia se entiende a: "Todo acto jurisdiccional por medio del cual el juez resuelve las cuestiones principales materia del juicio o las incidentales que hayan surgido durante el proceso". (1)

Por sentencia en términos generales se entiende que es "la resolución del órgano jurisdiccional que dirime con fuerza vinculativa, una controversia entre las partes". (2)

Sentencia definitiva de primera instancia es la resolución formal vinculativa para las partes que pronuncia un tribunal de primer grado, al agotarse el procedimiento, dirimiendo los problemas adjetivos y sustantivos por ellas controvertidos. (3)

El carácter definitivo de la sentencia, proviene de su naturaleza jurídica misma, es decir, ex se toda sentencia es definitiva, una vez que el tribunal la dicta, pues la posibilidad de modificarla proviene normalmente de un elemento externo: su impugnabilidad.

NATURALEZA Y DIFERENTES TIPOS DE SENTENCIAS

Hay conformidad con los jurisconsultos en que la sentencia, es un acto jurisdiccional por medio del cual el juez decide la cuestión principal ventilada en el juicio o algunas de carácter material o procesal que hayan surgido durante la tramitación del juicio.

Couture, contempla la sentencia desde tres puntos de vista: como hecho jurídico, como acto jurídico y como documento. Describe, al analizarla como hecho jurídico, las diversas actividades materiales e intelectuales del juez, que culminan en el pronunciamiento de la sentencia. El acto es al mismo tiempo hecho jurídico, en forma tal que no es posible dividirlo sin desnaturalizarlo, ahora bien en relación a la naturaleza documental de la sentencia, ésta constituye una actuación judicial que debe estar firmada por el juez y por el secretario de acuerdos, y en la cual se respeten los requisitos formales que ordenan las leyes.

1.- FALLARES, Edmundo, DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, México, pag. 721.
2.- BUCERRA BAUTISTA, José, EL PROCESO CIVIL EN MÉXICO, México, pag. 169.
3.- Ídem.

El Código de 1884, ordenaba que en la redacción de la sentencia se observarían las siguientes reglas: " I.- Principiará el juez, expresando el lugar y fecha en que dicte el fallo, los nombres, apellidos y domicilio de los litigantes y apoderados: los nombres y apellidos de sus patronos, y el objeto y naturaleza del juicio; II.- Consignará lo que resulte respecto de cada uno de los hechos conducentes en la demanda y en la contestación, en párrafos separados, que comenzarán con la palabra 'RESULTANDO'; en iguales términos, asentará los puntos relativos a la reconvención, a la compensación y a las demás excepciones perentoria, y hará mérito de las pruebas rendidas por cada una de las partes; III.- A continuación hará mérito, en párrafos separados también, que empezarán con la palabra 'Considerando, de cada uno de los puntos de Derecho, dando las razones y fundamentos legales que estima procedentes, y citando las leyes o doctrinas que considere aplicables, estimará el valor de las pruebas, fijando los principios en que descansa, para admitir o desechar aquellas cuya calificación deja la ley a su juicio; expresará las razones en que se funde para hacer o dejar de hacer la condenación de fallo en los términos prevenidos en los artículos 603 a 608". (4)

En el Código vigente, existen disposiciones que se refieren a las formalidades internas y a las externas que debe llenar la sentencia. Respecto de ellas, se establecen los siguientes principios:

a).- Las sentencias deben ser congruentes con las cuestiones planteadas en la litis, o sea en los escritos de demanda, contestación, réplica y dúplica, o de acuerdo con las situaciones jurídicas que surjan con motivo de la no presentación de esos escritos. El juez no debe fallar ni más ni menos sobre aquello que las partes han sometido a su decisión (artículo 81). (5).

b).- Las sentencias deben ser claras y precisas. Cuando las cuestiones controvertidas hubieren sido varias, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada una de ellas; absolviendo o condenando al demandado en todo caso.

c).- Quedan abolidas las antiguas fórmulas de las sentencias y basta que el juez apoye sus puntos resolutivos en preceptos legales o principios jurídicos, de acuerdo con el artículo 14 Constitucional (artículo 82).

d).- Cuando hubiere condena de frutos, intereses, daños o perjuicios, se fijará su importe en cantidad líquida o se establecerán, por lo menos, las bases con arreglo a las cuales deba hacerse la liquidación. Solo en el caso de no ser posible hacer lo uno ni lo otro, se hará la condena a reserva de fijar su importe y hacerla efectiva en ejecución de sentencia (artículo 85).

4.- FALLAEREN, Eduardo, DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, México, pag. 721.

5.- Ídem.

e).- Las sentencias deben tener el lugar, fecha y juez o tribunal que las pronuncie, los nombres de las partes correspondientes y el carácter con que litiguen y el objeto del pleito. (artículo 86). Aunque esta disposición no obliga a los jueces a examinar las pruebas rendidas en el juicio deberán hacerlo, según se infiere en el artículo 424, y, sobre todo, de la naturaleza misma del juicio y del fallo que lo concluye.

f).- Toda sentencia tiene a su favor, la presunción de haberse pronunciado según la forma prescrita por el Derecho, con conocimiento de causa y por juez legítimo con jurisdicción para darla (artículo 91).

Desde otro ángulo de vista, los requisitos formales de la sentencia, o sea requisitos de carácter externo se pueden señalar: a).- Estar redactada como todos los documentos y resoluciones judiciales, en español (artículo 56) - b).- Contener la indicación del lugar, fecha y juez o Tribunal que la dicte; los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litigan, y el objeto del pleito (artículo 86). - c).- Llevar las fechas en cantidades escritas con letra (artículo 56). d).- No contener raspaduras ni enmiendas, poniéndose sobre las frases equivocadas una línea delgada que permita su lectura, salvándose el error al final con toda precisión (artículo 57). e).- Estar autorizadas con la firma entera del juez o magistrados que dictaron la sentencia (artículo 80). (6)

Por requisitos internos o esenciales, o bien substanciales de las sentencias, deben entenderse no aquellos de formación o estructura, ya examinados; sino por el contrario, los aspectos esenciales de contenido que toda sentencia debe de poseer.

CONGRUENCIA DE LA SENTENCIA.- "Por congruencia ha de entenderse aquel principio normativo dirigido a delimitar las facultades resolutorias del órgano jurisdiccional, por el cual, debe existir identidad entre lo resuelto y lo controvertido, oportunamente, por los litigantes, y en relación con los poderes atribuidos en cada caso, al órgano jurisdiccional por el ordenamiento jurídico". Es decir, la congruencia debe entenderse como una correspondencia o relación entre lo aducido por las partes y lo considerado y resuelto por el tribunal.

MOTIVACIÓN DE LA SENTENCIA. Esta motivación de la sentencia, consiste en la obligación para el tribunal de expresar los motivos, razones y fundamentos de su resolución. En el régimen jurídico mexicano, la motivación y fundamentación de los actos no es exclusiva de los órganos judiciales, sino que se extiende a toda autoridad; en efecto, al disponer la Constitución que "nadie puede ser molestado en su persona, familia,

domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente que funde y motive la causa legal del procedimiento...." (7), se está consagrando el derecho de todo gobernado a que cualquier acto de autoridad, además de emanar de una autoridad competente, entrañe la obligación para ésta, de motivar y fundamentar sus actos, lo que debe ser entendido en el sentido de que la propia autoridad está obligada a expresar los preceptos o principios jurídicos en los que funde su actuación (fundamentación) y los motivos, o razonamientos que lleven a la autoridad a aplicar ese principio jurídico al caso concreto (motivación).

De ahí que esta sentencia sea el acto estatal que mayor necesidad tiene de motivación y fundamentación.

EXHAUSTIVIDAD DE LA SENTENCIA.- Este principio no es sino una consecuencia de los anteriores, es decir, el tribunal al sentenciar debe agotar todos los puntos aducidos por las partes y referirse a todas y cada una de las pruebas rendidas.

Entre los diferentes tipos y clasificaciones de sentencias, podemos señalar entre otras:

a).- Las que resuelven relaciones jurídicas procesales. Algunos problemas de carácter puramente procesal, quedan pendientes de resolución y ésta se reserva para la definitiva.

En los juicios ordinarios las excepciones dilatorias de falta de cumplimiento del plazo de la condición a que está sujeta la acción intentada; la división y la excusión, se reservan para ser resueltas en la sentencia definitiva (artículo 36 "a contrario sensu"); las excepciones supervenientes se tramitan incidentalmente, pero su resolución se deja para la definitiva (artículo 273).

En estos casos y otros similares, el juez, en cumplimiento del artículo 81, debe resolver estas cuestiones procesales y lo debe hacer antes de entrar al fondo del problema.

Este tipo de sentencias, al decidir las relaciones jurídicas procesales, cierran un estadio o grado del proceso y no deciden definitivamente la litis.

7.- GÓMEZ LARA, Cipriano, *TEORÍA GENERAL DEL PROCESO*, México, pag 323.

b).- Las que resuelven relaciones jurídicas substanciales. El caso normal de las sentencias finales, es la decisión definitiva de la litis y versan sobre la relación material; las contraponen a las finales procesales, que versan sobre relaciones procesales y que aún cuando ponen fin al procedimiento, no fallan sobre la relación material, que queda sin prejuzgar y que puede ser de nuevo sujeto al examen del juez.

El interés del Estado, no concluye con crear el órgano jurisdiccional; su interés primordial es hacer justicia, dar la razón a quien la tiene; reconocer los derechos objetivos y los intereses legítimos de las partes en litigio.

Ahora bien, como el derecho de acción es el poder instrumental para provocar el ejercicio de la función jurisdiccional, es decir, para conseguir la satisfacción del interés jurídico protegido por el legislador, debe existir una correlación entre el acto jurisdiccional por excelencia: la sentencia definitiva substancial y la acción ejercida, pues las partes, al provocar la actuación del Estado-juez, lo hacen para conseguir la tutela jurídica a la que tienen derecho y que debe quedar satisfecha por el juez mediante la sentencia.

c).- Declarativas.- Las sentencias declarativas tienen por objeto único, determinar la voluntad de la ley en relación al objeto deducido en juicio por las partes (B).

Tales sentencias, derivan del ejercicio de acciones declarativas que tienden precisamente a clarificar un estado de incertidumbre derivado de la norma jurídica misma.

En nuestro Derecho, podemos citar algunos ejemplos:

La que declara la nulidad del testamento otorgado sin formalidades legales; la paternidad del hijo que se encuentre en posesión de estado de hijo del presunto padre; etc.

La sentencia declarativa, en sí, agota su contenido cuando determina la voluntad de la ley en el caso concreto; si el testamento es nulo, la simple declaración de tal nulidad es suficiente para "hacer cierta". certum facere la situación jurídica controvertida.

d).- Constitutivas.- La sentencia constitutiva es aquella que crea situaciones jurídicas nuevas, precisamente derivadas de la sentencia.

Esto acontece o bien cuando no existe norma abstracta aplicable y es el juez el que crea el derecho a través de la sentencia, o bien, cuando a consecuencia del fallo, se crean estados jurídicos diversos a los existentes antes del juicio.

Ejemplo de este fallo es la sentencia de divorcio: crea el estado jurídico de divorciado, distinto al estado jurídico de casado, anterior al proceso.

e).- De condena.- La sentencia de condena es la que, además de determinar la voluntad de la ley en un caso concreto, impone a una de las partes una conducta determinada, debido a la actuación de la sanción potencial que contiene la norma abstracta.

El derecho objetivo no sólo establece conductas, sino que a la vez crea sanciones en contra de quienes no realicen la conducta prescrita o no respeten la facultad derivada de la conducta prevista en favor del titular del derecho. Esta parte sancionadora va dirigida a los órganos del Estado, imponiéndose el deber de realizar actos de coacción, en el supuesto de que los sujetos de la norma ejecuten actos contrarios a la conducta prescrita.

La característica pues, de la sentencia de condena está en la posibilidad de que el vencedor puede obtener, ante la falta de cumplimiento voluntario del demandado, la ejecución forzada.

f).- Impugnables y no impugnables. Son aquellas que pueden ser combatidas por los recursos ordinarios de apelación o de revisión: las no impugnables, las que no pueden ser revocadas o modificadas mediante esos recursos.

ORGANO QUE LAS EMITE

El encargado de aplicar las leyes es el Poder Judicial a través de sus diferentes órganos, en este caso y atento al tema del que hablamos, nos referimos a los Tribunales de Justicia del Fuero Común; ya que como se señaló anteriormente, una vez agotado el procedimiento en su totalidad, el juez que conoce del asunto emitirá una sentencia, la cual como sabemos entre otras cosas, que no es otra cosa que el acto jurisdiccional por medio del cual el juez o el tribunal, resuelven las cuestiones planteadas en el juicio.

Lo anterior, tiene su fundamento en los artículos 1o. y 2o., de la ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, que a la letra dicen:

ART. 1o.- Corresponde a los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, dentro de los términos que establece la Constitución General de la República, la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales del citado Fuero, lo mismo que en los asuntos del orden federal en los casos en que expresamente la leyes de esta materia les confieren jurisdicción.

ART. 2o.- La facultad a la que se refiere el artículo anterior, se ejerce:

I.- Por los jueces de paz;

II.- Por los jueces de lo Civil;

III.- Por los jueces de lo Familiar;

IV.- Por los jueces del Arrendamiento Inmobiliario.

V.- Por los jueces de lo Concursal;

VI.- Por los árbitros;

VII.- Por los jueces penales;

VIII.- Por los presidentes de debates;

IX.- Por el jurado popular;

X.- Por la Oficina Central de Consignaciones,

XI.- Por el Tribunal Superior de Justicia;

XII.- Por los demás servidores públicos y auxiliares de la administración de justicia, en los términos que establece esta ley, los Códigos de Procedimientos y Leyes relativas.

Entre las diversas garantías individuales que se consagran en la Constitución,

revisten particular importancia las garantías de seguridad jurídica. El derecho procesal que ampara estas garantías, parte esencialmente de lo dispuesto por los Artículos 14 y 17 Constitucionales. El segundo párrafo del Artículo 14, establece la garantía de "audiencia" como medio de defensa legal de los gobernados, ordenando que: "Nadie puede ser privado de la vida, de la libertad, de sus posesiones, propiedades o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las leyes expedidas con anterioridad al hecho".

Por otro lado, el Artículo 17 Constitucional contribuye a la configuración del derecho procesal mexicano, reiterando, en lo conducente, la venerada máxima jurídica de que: "Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho". La función de impartir justicia se retira de los particulares y se deposita en el Estado, conforme lo señala dicho artículo: "Los tribunales estarán expeditos para administrar justicia en los plazos y términos que fije la ley.....". Esta garantía de seguridad jurídica se amplía al asegurar que el servicio judicial "será gratuito, quedando, en consecuencia, prohibidas las costas judiciales".

ESTRUCTURA

La estructura de toda sentencia presenta estas cuatro grandes secciones, o partes:

I.- PREÁMBULO.- En el preámbulo, de toda sentencia, deben señalarse, además del lugar y de la fecha, el Tribunal del que emana la resolución, los nombres de las partes, y la identificación del tipo de proceso en que se está dando la sentencia. Es decir, en el preámbulo deben vaciarse todos aquellos datos que sirvan para identificar plenamente el asunto.

II.- RESULTANDOS.- Los resultandos, son simples consideraciones de tipo histórico descriptivo. En ellos, se relatan los antecedentes de todo el asunto, refiriendo la posición de cada una de las partes, sus afirmaciones, los argumentos que han esgrimido, así como la serie de pruebas que las partes han ofrecido y su mecánica de desenvolvimiento. Debe tenerse mucho cuidado en precisar que en esta parte de los resultandos, el Tribunal no debe hacer ninguna consideración de tipo estimativo o valorativo.

III.- CONSIDERANDOS.- Los considerandos son, sin lugar a dudas, la parte medular de la sentencia. Es aquí donde, después de haberse relatado en la parte de resultandos toda la historia y todos los antecedentes del asunto, se llega a las conclusiones y a las opiniones del tribunal, resultado de la confrontación entre las pretensiones y las resistencias, y también a través de la luz que las pruebas hayan arrojado sobre la materia de la controversia.

IV.- PUNTOS RESOLUTIVOS.- Los puntos resolutiveos de toda sentencia, son la parte final de la misma, en donde se precisa en forma muy concreta si el sentido de la resolución es favorable al actor o al reo; si existe condena y a cuánto monta ésta, se precisan los plazos para que se cumpla la propia sentencia y, en resumen, se resuelve el asunto.

EFFECTOS Y ALCANCES (SUJETOS QUE AFECTA)

Por sujetos del proceso entendemos las personas jurídicas que figuran en la relación procesal que se constituye normalmente entre los órganos jurisdiccionales, el actor, el demandado, y los terceros intervinientes.

Para ser sujeto de la relación procesal es requisito necesario gozar de personalidad jurídica.

El artículo 25 del Código Civil determina quiénes son en la legislación mexicana personas jurídicas, y considera como tales al Estado, a los municipios, a las sociedades civiles y mercantiles, a los sindicatos y a las asociaciones, entre otras.

El órgano jurisdiccional es un sujeto del proceso, se percibe la posición que tiene en él, consistente en los poderes jurisdiccionales que está llamado a ejercer sobre los demás sujetos que figuran en la relación procesal. Representa al Estado, usa también de la soberanía en que descansa la jurisdicción. No es toda ella pero sí una parte importantísima de la misma; el órgano jurisdiccional actúa como autoridad sobre los otros sujetos.

Las partes en el proceso, el actor, el demandado, los terceros intervinientes, el Ministerio Público, se encuentran en un nivel inferior ya que son los sujetos pasivos del Poder Jurisdiccional que tiene sobre ellos el tribunal que conozca del proceso. La desigualdad es manifiesta y se revela en todos los aspectos procesales porque en todos ellos las partes están sujetas a las órdenes y a los poderes coactivos del órgano jurisdiccional. (9).

Por parte no debe entenderse la persona o personas de los litigantes, sino la posición que ocupan en el ejercicio de la acción procesal.

Esa posición no puede ser otra que la del que ataca o sea la del que ejercita la acción y la de aquel, respecto de la cual o frente a la cual se ejercita. Por eso no hay más que dos partes: actor que es quien ejercita la acción y demandado, respecto del cual se ejercita la acción.

No son partes el juez ni los abogados. El Ministerio Público puede serlo cuando ejercita acciones civiles en nombre del Estado o de la sociedad, como en los casos de nulidad de matrimonio con representación de los intereses pecuniarios del Estado.

Los tutores, procuradores judiciales, albaceas, síndicos, son partes en el sentido formal.

En relación a las partes, podemos distinguir dos clases de partes, las que solamente tienen ese carácter desde el punto de vista formal, y las que lo tienen desde el punto de vista material o sustancial. Las primeras son aquellas que actúan en los Tribunales, haciendo las promociones necesarias para el desarrollo del proceso y defensa de los intereses que representan. Deben incluirse en esta categoría, los tutores, los albaceas, los síndicos, los ascendientes si representan a sus descendientes en el juicio, y así sucesivamente. La nota esencial que los distingue de las partes en el sentido material, consiste en que no actúan por su propio derecho, ni les afecta en su interés y patrimonio la sentencia que se pronuncia en el juicio. Las partes en sentido material, son aquellas cuyos derechos constituyen la cuestión litigiosa, la materia propia del juicio. Pueden actuar por su propio derecho cuando tienen capacidad procesal para ello, pero necesitan ser representadas legalmente, en caso contrario. Así acontece con los menores de edad, los interdictos, los patrimonios autónomos, los ausentes o ignorados, el concebido y no nacido, etc. Las resoluciones y la sentencia que se pronuncian en el proceso, los afectan, no obstante que no intervienen personalmente en su propia defensa.

LAS RESOLUCIONES JUDICIALES

Las resoluciones judiciales, son todas las declaraciones de voluntad producidas por el juez o el colegio judicial que tienden a ejercer sobre el proceso una influencia directa o inmediata. (10)

Las resoluciones se caracterizan: a).- Por ser actos de jurisdicción; b).- Porque mediante ellos el órgano declara su voluntad y ordena o prohíbe algo; c).- Por ser actos unilaterales aunque se lleven a cabo por Tribunales Colegiados; d).- Porque mediante ellos se tramita el proceso, se resuelve el litigio o se pone fin y suspende el juicio.

Respecto a las diversas clasificaciones que se le han dado a las resoluciones judiciales, se ha hablado de ellas en el primer capítulo, aunque se pueda señalar también que las resoluciones judiciales forman parte de los actos del órgano jurisdiccional sin comprenderlos a todos.

10.- FALLARZ, Eduardo, DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL. México, pag. 709.

COMPETENCIA DE LOS TRIBUNALES QUE LAS EMITEN (FEDERAL Y LOCAL)

La República Mexicana está constituida políticamente en la forma de una Federación, que tiene al mismo tiempo entidades políticas locales llamadas Estados, en número de 31, y al Gobierno Central que representa toda la Nación y un Distrito Federal.

A los Tribunales de las Entidades Federativas y a los del Distrito Federal, se les conoce con el nombre de tribunales del orden común para distinguirlos de los federales.

Dentro de nuestra materia de arrendamiento que abarca esta tesis, podemos mencionar que tales atribuciones para emitir sentencias, corresponde a los Tribunales de Justicia del Fuero Común, tal y como lo establece el Artículo 1o. de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, que a la letra dice:

ARTICULO 1o.- Corresponde a los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, dentro de los términos que establece la Constitución General de la República, la facultad de aplicar las leyes en asuntos civiles y penales del citado Fuero, lo mismo que en los asuntos del orden federal en los casos en que expresamente las leyes de esta materia les confiere jurisdicción.

Así mismo, dicha facultad a que se refiere el artículo anterior, podrá ser ejercida entre otras personas por los jueces del Arrendamiento Inmobiliario tal y como lo establece el Artículo 2o. Fracción IV de la Ley antes mencionada.

Por tal situación, la competencia de los Tribunales del orden común federal, para emitir resoluciones, estará determinada en los casos en que expresamente las leyes de esta materia les confiere jurisdicción. Ahora bien, en el entendido de que por competencia entendemos "la porción de jurisdicción que la ley atribuye a los órganos jurisdiccionales para conocer determinados juicios". (11)

11.- PALLARES, Edmundo, DERECHO PROCESAL CIVIL, México, pag. 83.

CAPITULO TERCERO

EL ARRENDAMIENTO EN MÉXICO

MARCO JURIDICO

El fundamento jurídico sobre el arrendamiento, lo encontramos dentro del Título Sexto, Capítulo I, Segunda Parte (De las diversas especies de contratos) del Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal; mismo que abarca de los artículos 2398 al 2496 y que se divide en los siguientes Capítulos:

CAPITULO I.- Disposiciones generales.

CAPITULO II.- De los derechos y obligaciones del arrendador.

CAPITULO III.- De los derechos y obligaciones del arrendatario.

CAPITULO IV.- Del arrendamiento de fincas destinadas a la habitación.

CAPITULO V.- Del arrendamiento de fincas rústicas.

CAPITULO VI.- Del arrendamiento de bienes muebles.

CAPITULO VII.- Disposiciones especiales respecto de los arrendamientos por tiempo indeterminado.

CAPITULO VIII.- Del subarriendo.

CAPITULO IX.- Del modo de terminar el arrendamiento.

Ahora bien, hablamos del procedimiento, tal y como se señalará en el siguiente punto más ampliamente, dentro del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, existe un Capítulo especial sobre arrendamiento denominado "De las controversias en Materia de Arrendamiento Inmobiliario", el cual abarca de los capítulos 957 al 966, y que determinan la forma en que deberá llevarse el procedimiento para este tipo de juicios, y dado que se habla de un juicio de controversia, se busca que sea más ágil que un ordinario civil.

JUICIOS SOBRE ARRENDAMIENTO (ASPECTOS PROCESALES)

Dadas las reformas que ha ido sufriendo el Código de Procedimientos Civiles, el procedimiento que se sigue en los juicios sobre arrendamiento inmobiliario, ha alcanzado más celeridad, y aunque más adelante hablaremos de dichas reformas, podemos decir que las mismas fueron creadas con el fin de impartir justicia de manera más pronta y expedita, y evitar así que mediante "chicanas" o que ofreciendo un sinnúmero de pruebas irrelevantes, se atasquen los juicios con la consecuencia de saturación de expedientes en los juzgados y el lógico costo de tiempo y dinero para el arrendador.

Por lo anterior y en relación al nuevo procedimiento del arrendamiento inmobiliario, el mismo se encuentra regulado dentro de los siguientes artículos:

"TITULO DÉCIMO SEXTO-BIS"

" DE LAS CONTROVERSIAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO"

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

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

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

En la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberán ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el juicio, exhibiendo las documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder en los términos de los Artículos 96 y 97 de este Código.

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

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

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

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

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

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

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

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

II.- De no lograrse la amigable composición, se pasará al desahogo de pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararán desiertas por causa imputable al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.

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

Art. 962.- En caso de que dentro del juicio a que se refiere este título, se demande el pago de rentas atrasadas por dos o más meses, la parte actora podrá solicitar al juez que la demandada acredite con los recibos de renta correspondientes o escrito de consignación debidamente sellados, que se encuentra al corriente en el pago de las rentas pactadas y no haciéndolo, se embargarán bienes de su propiedad suficientes para cubrir las rentas adeudadas.

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

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

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

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

II.- En los procedimientos en materia de arrendamiento, las apelaciones sólo serán admitidas en el efecto devolutivo.

REFORMAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

Dentro de las últimas reformas que se han dado en materia de arrendamiento, se ha buscado primordialmente el terminar con una serie de trabas de tipo procesal, así como de tipo sustantivo, pretendiendo primordialmente el que los arrendadores logren en menor tiempo dar soluciones a los conflictos legales relacionadas con sus viviendas, así como el actualizar los ingresos que obtienen de las mismas o en su caso disponer de sus propiedades en la forma en que ellos consideren pertinente. Tal es el caso del decreto que abroga el antiguo decreto presidencial de 1948, que era conocido como el decreto de congelación de rentas, mismo que a la letra establece:

DECRETO que abroga el diverso que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales que se citan.

Al margen un sello con el Escudo Nacional, que dice: Estados Unidos Mexicanos.-
Presidencia de la República.

CARLOS SALINAS DE GORTARI, Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, a sus habitantes sabed:

Que el H. Congreso de la Unión, se ha servido dirigirme el siguiente:

DECRETO

"EL CONGRESO DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS", DECRETA

SE ABROGA EL DIVERSO DE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN.

ARTÍCULO 1o.- Queda abrogado el "DECRETO QUE PRORROGA LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE LAS CASAS O LOCALES QUE SE CITAN", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 30 de diciembre de 1948, dentro de los plazos que a continuación se indican, contados a partir de la publicación del presente Decreto en el Diario Oficial de la Federación.

- I.- Las casas o locales destinados a comercios o industrias, a los 30 días.
- II.- Las casas o locales ocupados por trabajadores a domicilio o talleres, a los dos años.
- III.- Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, y cuya renta mensual sea de doscientos cincuenta pesos o más, a los dos años.
- IV.- Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación, cuya renta mensual sea de mas de cien pesos y menos de doscientos-- cincuenta pesos, a los tres años;
- V.- Las casas o locales destinados exclusivamente a habitación cuya -- renta mensual sea hasta de cien pesos, a los cuatro años.

ARTÍCULO 2o.- Los organismos de vivienda, de conformidad con el calendario señalado en la operación, establecerán un programa específico con soporte crediticio, facilidades administrativas y asesoría jurídica que permitan apoyar a quienes tengan derecho a ocupar casas o locales regulados por el Decreto que se abroga a efecto de:

- I.- Promover la adquisición por parte de los arrendatarios, de los inmuebles que — ocupan, así como su rehabilitación.
- II.- Buscar la reducción de los costos de las viviendas incluidas en las acciones referidas.
- III.- Incluir en el "Acuerdo de Subsidios Fiscales y Facilidades Administrativas para la Vivienda Popular", publicado en el Diario Oficial de la Federación el 7 de - octubre de 1992, las operaciones que se realicen conforme al presente Decreto, y

IV.- Considerar en forma prioritaria a los inquilinos que así lo deseen y reúnan los requisitos, para integrarse a los -- programas de vivienda que desarrollemos en cumplimiento de este Decreto.

ARTÍCULO 3o.- Los propietarios de los inmuebles objeto del presente Decreto, que tengan el carácter de histórico o artístico, deberán conservarlos y, en su caso restaurarlos de conformidad a lo establecido por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

TRANSITORIOS

ARTÍCULO PRIMERO.- El presente Decreto entrara en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial de la Federación.

ARTÍCULO SEGUNDO.- Por ser de interés general publíquese también en la Gaceta Oficial del Departamento del Distrito Federal.

ARTÍCULO TERCERO .- El departamento del Distrito Federal, deberá informar sobre la ejecución y los avances del programa específico de vivienda a que se refiere el artículo segundo de este Decreto, en los informes trimestrales que envía a la Cámara de Diputados y a la Asamblea de Representantes de Distrito Federal, para su adecuada verificación y seguimiento.

ARTÍCULO CUARTO.- Se derogan las disposiciones que se opongan al contenido del presente Decreto.

México, D.F., a 21 de diciembre de 1992.- Dip. Guillermo Pacheco Pulido. Presidente. Sen. Carlos Sales Gutiérrez, Presidente. Dip. Luisa Pérez Díaz. Secretario. Sen. Roberto Suarez Nieto, Secretario .- Rubricas.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del Artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal, a los veintiocho días del mes de diciembre de mil novecientos noventa y dos.- Carlos Salinas de Gortari.- Rubrica.- El Secretario de Gobierno, Fernando Gutiérrez Barrios. Rubrica.

Mediante decreto presidencial publicado en el Diario Oficial de la Federación del día 21 de julio de 1993 se reformaron los artículos 2398, segundo párrafo; 2406; 2412, fracción Y; 2447, 2448; 2448-B; 2448-C; 2448-J; 2448-K; 2478, 2484; 2487; 2489, fracción I y 2490; se adicionan el artículo 2407; 2448-D, segundo párrafo; 2448-I; 2448-L; 2449; 2450; 2451; 2452; 2453; 2485; 2486, 2488; 2488; 2491; 2494 y 3042, último párrafo del Código Civil para el Distrito Federal en materia común y para toda la República en materia Federal.

A fin de tener mayor comprensión de las reformas a los artículos antes señalados, me permito transcribir las mismas de la siguiente manera:

TERMINO DEL ARRENDAMIENTO

ART. 2398 ...

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

ART. 2407.. (se deroga)

FORMALIDADES DEL ARRENDAMIENTO

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

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

ART. 2412. ...

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

II a V. ...

DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

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

ARRENDAMIENTO DE FINCAS DESTINADAS A LA HABITACIÓN

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

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

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

ART. 2448- D.- (Se deroga)

ART. 2448-I.- (Se deroga)

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

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

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

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

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

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

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

ART. 2448- L.- (Se deroga).

ART. 2449.- (Se deroga).

ART. 2450.- (Se deroga).

ART. 2451.- (Se deroga).

ART. 2452.- (Se deroga).

ART. 2453.- (Se deroga).

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

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

ART. 2485.- (Se deroga)

ART. 2486.- (Se deroga)

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

ART. 2488.- (Se deroga).

ART. 2489.-.....

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

II y III

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

V.- Por variar la forma de la cosa arrendada sin contar con el consentimiento expreso del arrendador, en los términos del artículo 2441.

Art. 2490.- El arrendatario puede exigir la rescisión del contrato:

I.- Por contravenir el arrendador la obligación a que se refiere la fracción II del artículo 2412 de este ordenamiento;

II.- Por la pérdida total o parcial de la cosa arrendada en los términos de los artículos 2431, 2434 y 2445; y

III.- Por la existencia de defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento y desconocimiento por el arrendatario.

Art. 2491.- (Se deroga)

Art. 2494.- (Se deroga)

Art. 3042.-

I a IV

REFORMAS AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

EXCEPCIONES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

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

NOTIFICACIONES PERSONALES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

Art. 114.-

I a V.-

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

VII.-

POR FALTA DE CONTESTACIÓN A LA DEMANDA EN MATERIA INMOBILIARIA SE PRESUMEN CONFESADOS LOS HECHOS.

Art. 271.-

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

PRUEBA PERICIAL EN ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

Art. 285.-

Tratándose de Juicios de Arrendamiento Inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificaciones de daños, reparación o mejoras solo será admisible en el periodo de ejecución de sentencia, en la que se haya declarado la procedencia de dicha prestación. Asimismo, tratándose de informes que deban rendirse en dichos juicios, los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.

DEROGACIÓN DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO

Arts. 489 a 499 .- (Se derogan).

PLAZO DE GRACIA PARA DESOCUPACIÓN

Art.- 517.-

I a III.-

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

SE DEROGA LA NOTIFICACIÓN Y EL PLAZO DE TREINTA DÍAS PARA DESOCUPAR EL INMUEBLE MATERIA DEL ARRENDAMIENTO.

Art. 525.-.....

.....
.....
..... (Se deroga)

COMPETENCIA DE LAS SALAS DEL TRIBUNAL SUPERIOR EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

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

SENTENCIAS DICTADAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

Una vez agotado el procedimiento dentro de un juicio de controversia de arrendamiento (anteriormente los juicios de arrendamiento se dividían en controversias de arrendamiento si se trataban sobre inmuebles destinados a casa-habitación y ordinarios civiles aquellas que tuvieran otro destino como la industria o locales comerciales, ahora todos son controversias de arrendamiento), el Juez citará para sentencia y emitirá una resolución que ponga fin al juicio, acorde a la acción intentada por el promovente, las cuales podrían ser de: terminación de contrato de arrendamiento, rescisión de contrato de arrendamiento; prórroga sobre el contrato de arrendamiento; concediendo la preferencia a seguir arrendando al inquilino anterior una vez acreditada la preferencia que señala el Código Civil entre otras, pero dado el estudio de la presente tesis, las dos primeras que se señalan que en su mayoría son las que se dictan en los juzgados, traerán como consecuencia lógica la desocupación y entrega del inmueble arrendado, en la que una vez despachada la ejecución se deberá poner en posesión al propietario o arrendador de la finca motivo del juicio. Para estas sentencias como ya se ha mencionado, hay que seguir todo el proceso para obtenerlas en forma favorable al arrendador y ya obtenidas, hay que seguir todo un procedimiento o procedimientos para ejecutarlas como se verá mas adelante.

EJECUCIÓN DE SENTENCIA DICTADA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

EJECUCIÓN.- Este vocablo tiene en la ciencia del Derecho diversos significados, algunos amplios y otros restringidos. Una veces significa lo mismo que el cumplimiento voluntario de una obligación. Otras veces se usa en el sentido de llevar a efecto lo mandado por la ley. En su significación mas general, ha de entenderse el hacer efectivo un mandato jurídico, sea el contenido en la ley, en la sentencia definitiva o en alguna otra resolución judicial o mandato concreto.

procesal. Cuando el obligado cumplió voluntariamente, no hay ejecución

siguientes grupos: voluntarias, forzosas, individuales, colectivas, provisionales y definitivas.

Las individuales tienen lugar cuando se llevan a cabo por uno o más acreedores pero en provecho de ellos mismos, mientras que las colectivas se efectúan en provecho de todos los acreedores del ejecutado, aunque las realice uno solo de ellos. Tal acontece en las quiebras y concursos. Las provisionales dependen del fallo definitivo que se pronuncia en el juicio, mientras que sus contrarias tienen como base una sentencia firme.

Las medidas de ejecución son las siguientes:

Medidas de índole psicológicas tales como el apercibimiento, la prevención, la amonestación, etc.

Medidas de carácter coactivo: la multa, el arresto, los embargos.

Medidas de subrogación. Por tales se entiende las que el órgano judicial lleva a cabo en contra de la voluntad del deudor y sustituyéndose a él. Consisten en vender sus bienes, entregarlos al acreedor, lanzar al inquilino, etc. (1)

EJECUCIÓN DE SENTENCIAS DICTADAS EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO

La ejecución de sentencias debe distinguirse de su cumplimiento voluntario por parte del obligado. Aquella presupone actos jurisdiccionales que son manifestaciones de la soberanía del Estado en cuyo territorio tiene lugar la ejecución.

La ejecución de las sentencias constituye el último periodo del juicio llamado vía de apremio. Implica como queda dicho, jurisdicción, y, contrariamente a lo resuelto en algunas ejecutorias mexicanas, los actos que en él se realizan son actos "dentro del juicio".

La vía de apremio no es sino el corolario del principio establecido en el artículo 17 de la Constitución, según el cual, "nadie puede hacerse justicia por sí mismo", y "los tribunales estarán expeditos para administrarla".

Los actos de ejecución presuponen en la autoridad que los lleva a cabo, la plenitud de la jurisdicción, lo que los jurisconsultos romanos llamaban "IMPERIUM". (2)

1.- FALLAER, Eduardo, DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, México, pag. 309.
2.- FALLAER, Eduardo, DERECHO PROCESAL CIVIL, México, pag. 491.

CAPITULO CUARTO

SENTENCIAS FIRMES EN MATERIA DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO Y LOS FACTORES QUE AFECTAN SU EJECUCIÓN.

ASPECTOS PROCESALES

Por sentencia firme podemos entender aquella que ha causado ejecutoria y en contra de las misma no puede interponerse recurso alguno.

El artículo 81 del Código de Procedimientos Civiles establece lo siguiente:

ARTICULO 81.- Las sentencias deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado, y decidiendo todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate. Cuando estos hubieren sido varios, se hará el pronunciamiento correspondiente a cada uno de ellos.

Civiles, señala: Por su parte los artículos 426 y 427 del Código de Procedimientos

ejecutoria. **ARTICULO 426.-** Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa

Causan ejecutoria por ministerio de ley:

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

II.- Las sentencias de segunda instancia;

III.- Las que resuelvan una queja;

IV.- Las que dirimen o resuelven una competencia;

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

ARTICULO 427.- Causan ejecutoria por declaración judicial:

I.- Las sentencias consentidas expresamente por las partes o por sus mandatarios con poder o cláusula especial;

II.- Las sentencias de que hecha la notificación en forma, no se interpuso recurso en el término señalado por la ley;

III.- Las sentencias de que se interpuso recurso, pero no se continuó en forma y términos legales, o se desistió de el la parte o su mandatario con poder o cláusula especial.

Una vez que ha causado estado la sentencia definitiva en un juicio de arrendamiento, se está en la posibilidad de ejecutar la misma y para lo cual el juez previa a la solicitud realizada por el actor y una vez que se haya establecido la negativa por parte del inquilino de dar cumplimiento a una sentencia que lo condena a desocupar y a entregar el inmueble arrendado en forma voluntaria, el juez decretara un auto de lanzamiento a fin de que se ponga en posesión del inmueble arrendado al arrendador. Anteriormente el arrendatario contaba con un plazo de treinta días para desocupar el forma voluntaria la vivienda arrendada, con las modificaciones ocurridas, dicho plazo desapareció al derogarse el ultimo párrafo del Art. 525 del Código de Procedimientos Civiles.

Pero actualmente lo difícil no lo es tanto el terminar un juicio el cual se vio envuelto en "chicanas" y demás trámites innecesarios, sino que entre otras cosas lo difícil es ejecutar esa sentencia, ya que se requerirá iniciar una serie de trámites y pasar por innumerables situaciones ajenas al derecho para poder ejecutarla y a las cuales se hará mención mas adelante.

OFICINA CENTRAL DE NOTIFICADORES Y EJECUTORES

Mediante el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación el día 12 de enero de 1987, se reforma la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal y para lo cual la exposición de motivos al respecto nos dice "... la adición del artículo 51 bis ... constituye uno de los objetivos primordiales de nuestra iniciativa, ya que con las reformas y adiciones anteriores se trata de introducir importantes modificaciones al sistema judicial del fuero común, mediante la creación de la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores..., innovación que inspirada en los principios constitucionales de prontitud y expedites de la justicia, se proponen agilizar los procedimientos civiles, familiares, concursales y del arrendamiento inmobiliario, a la vez de posibilitar al juzgador un mayor margen de tiempo que le permita una mejor atención a las cuestiones jurisdiccionales".

" El propósito de reformar la Ley Orgánica en vigor, no obedece, en consecuencia, a un simple deseo de innovar determinados marcos jurídicos dentro de la práctica legislativa, sino a la necesidad de adecuar el derecho vigente a una nueva realidad social ... "(1)

Mediante el decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación de fecha 2 de octubre de 1984, se sustrae de la competencia de los Juzgados Mixtos de Paz, todos los asuntos relacionados con el arrendamiento de inmuebles. Sin embargo esta reforma tuvo poca vigencia, ya que por medio del decreto de 7 de febrero de 1985, se crea los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, contemplando tanto su organización como funcionamiento.

Anteriormente a esta reforma, los juzgados competentes para conocer de asunto del arrendamiento inmobiliario, lo eran los juzgados civiles, que en ese tiempo en su totalidad eran 43.

Ahora bien, por lo que se refiere a la organización y distribución del Tribunal Superior de Justicia, hasta antes de esas reformas cada juzgado fuera civil, familiar o del arrendamiento inmobiliario, contaba con dos secretarios actuarios encargados de practicar las notificaciones y diligencia encomendadas por sus respectivos jueces, considerándoseles el brazo ejecutor de la justicia.

Con las reformas de 1985, se abrió la posibilidad de que cada juzgado tuviera cuando menos dos de estos funcionarios en virtud de que así lo exigían las condiciones de trabajo. Sin embargo esta posibilidad no se dió, a pesar de que ello era indispensable, sobre todo en los juzgados del arrendamiento inmobiliario, por el cúmulo de asuntos.

Los Actuarios son funcionarios judiciales "que tienen a su cargo hacer notificaciones, practicar embargos, realizar lanzamientos, y en general llevar a efectos cuantas diligencias ordene el juez de los autos"

Con dicha reforma antes mencionada, desaparece la organización que tenían los juzgados en cuanto a su personal de Secretarios, Actuarios, concentrándolos ahora en una Oficina Central de Notificadores y Ejecutores.

" En su exposición de motivos se establece que es básico que los jueces tengan una mayor participación y vigilancia en los juicios que se ventilan en sus respectivos juzgados de acuerdo con el principio de inmediatez subjetiva que debe formar el procedimiento ". (2)

1.- D.O.F. Publicación el 12 de enero de 1987, Exposición de motivos, op.cit. pag. 3 y 4.

2.- D.O.F. Publicación el 7 de febrero de 1985, Exposición de motivos.

Lo anterior, resulta una cosa totalmente diferente, ya que con la creación de esta Oficina Central de Notificadores y Ejecutores, provoca una menor participación y sobre todo vigilancia por parte de los jueces respecto de los juicios de que conoce, toda vez que no podrán instruir a los funcionarios judiciales citados, en cuanto a los términos en que deben de practicarse las diligencias, atendiendo al conocimiento que de las mismas tienen por la simple razón de ser quienes resolverán en definitiva. El juez no sabrá quien va a ejecutar sus decisiones, ni podrá, para el caso de que las circunstancias lo ameriten instruir al notificador o ejecutor para que las practique en tales o cuales términos (facultad que se adjudico el Director de la Oficina Central de Notificadores y Ejecutores).

Uno de los principales motivos según consideración del foro para la creación de esta oficina, fue evitar las corrupciones, mediante la concentración de los Notificadores y Ejecutores en una oficina, cuyo actuar seria controlado mediante el establecimiento de un sistema de cómputo para el turno de cédulas y la asignación de diligencias.

Situaciones que en la práctica no se han dado ni se podrán dar, ya que en lugar de agilizar las diligencias ordenadas por el juez, lo único que ha ocasionado es que en primera, se pierde el acercamiento entre el juez y ejecutor o notificador en su caso, así mismo, a dichos funcionarios se les obliga a estar cargando un cúmulo de expedientes con el peligro de que se les pierdan o les roben su portafolio, situaciones que a la fecha ocurren en demasia. Ahora bien, el problema para los litigantes es que si tienen varios asuntos turnados en dicha oficina y a los cuales se les asigno diferentes Actuarios, dada la asignación por turno de horario y zona, dichos litigantes deberán pasarse los tres turnos corridos a fin de hablar con uno y otro Actuario para "encargarle" su notificación o sacar cita en una agenda bastante apretada para la práctica de algún lanzamiento o diversas diligencias".

Otro de los problemas que presenta esta Oficina, es el exceso de trámites burocratizados por los que tiene que pasar una simple cédula de notificación para que llegue a manos del notificador, ya que dicho recorrido empieza desde el juzgado en el que a la persona que se le "encargue" la elaboración de dicha cédula, habrá que visitarla en dos ocasiones como mínimo para verificar que haya redactado y le haya insertado los anexos necesarios a dicha cédula y después esperar a la fecha en que dicha persona mande todas las cédulas que se elaboraron en el juzgado. Terminado este primer paso y al llegar a la Oficina Central esta cédula, habrá que esperar a que se capture en las computadoras y ver a que Actuario se le turnó la misma, esperando tener la suerte que dicho Actuario sea del turno en que se obtuvo este dato, de lo contrario habrá que esperarlo o regresar al otro día, ya que sino se logra entrevistarse con el Actuario, se corre el riesgo de que como no se le "encargó" la notificación, pueda elaborar una razón de "escritorio" en la que indique que no pudo llevar

a cabo la diligencia por "diversas razones" o en otros casos se queda con dicha cédula y la traspapela, ocasionando esto que dichas cédulas lleguen sin diligenciar o no lleguen, con la consecuencia lógica de retrasar el juicio, y que también cuando por desgracia dicha cédula adolece de deficiencias, habrá de devolverla con el mismo trámite burocratizado.

MEDIDAS DE APREMIO

El apremio es el acto judicial por medio del cual el Juez constriñe u obliga a alguna de las partes para que ejecute algo o se abstenga de hacerlo. Según Caraventes, la palabra apremio proviene del verbo latino "premer, oprimir", apretar, y significa tanto como compeler al litigante a practicar algún acto. El artículo 73 del Código Procesal del Distrito Federal establece lo siguiente: "Los jueces, para hacer cumplir sus determinaciones, pueden emplear cualquiera de los siguientes medios de apremio que juzguen eficaces: I.- La multa; II.- El auxilio de la fuerza pública; III.- El cateo por orden escrita; IV.- El arresto hasta por quince días. Si el caso exige mayor sanción, se dará parte a la Autoridad competente. (3)

Debe entenderse por medio de apremio aquel tipo de providencia que el Juez o el tribunal están en posibilidad de dictar para que otras diversas determinaciones antes dadas, por el propio tribunal o por el propio Juez, se hagan cumplir. Es decir, el medio de apremio implica que el obligado a cumplir o a observar determinada conducta, en virtud de un mandamiento del tribunal, se resista sin legitimación a ello. Entonces el juez o el tribunal pueden emplear los diversos medios de apremio que la ley autoriza precisamente para forzar al obligado al cumplimiento de la determinación que se hubiera dictado. Indudablemente que el medio de apremio es una de las formas en que el tribunal tiene la potestad o el imperio precisamente para hacer cumplir las resoluciones que ha dictado; de ahí que se derive la consecuencia evidente de que se trata de un acto de naturaleza ejecutiva. (4)

En efecto, si alguien, para evitar el desarrollo de una diligencia judicial, llega al extremo de cerrar con candado y chapa las puertas de acceso al lugar donde la diligencia debe desenvolverse, entonces es evidente que ante esa resistencia del particular, el órgano jurisdiccional estatal ordenará que se fracturen las cerraduras y las chapas respectivas. De otra suerte, si estos medios de apremio no existieren, o no fueran eficaces, los particulares de mala fe fácilmente podrían evadir el cumplimiento de los mandatos de autoridad judicial (5)

3.- PALLARES, Edmundo, DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL, México, pag. 106.

4.- GÓMEZ LARA, Cipriano, TEORÍA GENERAL DEL PROCESO, México, pag. 114.

5.- *Ibidem*.

Una crítica que debe enderezarse en contra de nuestro sistema radica en que en muchas ocasiones las multas, los arrestos que las autoridades judiciales ordenan, no son eficazmente ejecutados por las autoridades administrativas que deben encargarse de cumplimentarlos. Si los medios de apremio no son aplicados eficaz y enérgicamente, en general, pierden respeto y si el particular resistente al mandato de autoridad sabe que el medio de apremio que el Juez dicto, no lo perjudicará en la realidad, entonces esto llega a propiciar lo que desgraciadamente suele suceder en nuestro medio judicial con mucha frecuencia, es decir, que este tipo de litigantes y de particulares lleguen a adoptar actitudes de una burla irrespetuosa al ser sabedores de que los medios de apremio que los jueces dicten no serán cumplimentados.

EL USO DE LA FUERZA PUBLICA Y LOS REQUISITOS PARA QUE PROCEDA

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en su artículo 73 fracción II dispone:

"ARTÍCULO 73.- Los jueces, para hacer cumplir sus determinaciones, pueden emplear cualquiera de los siguientes medios de apremio que juzgue eficaz:

II.- El auxilio de la Fuerza publica y la fractura de cerraduras si fuere necesario." (6)

La Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, en su artículo 4o. fracción IX, señala:

"ARTÍCULO 4o.- Son Auxiliares de la Administración de Justicia:

FRACCIÓN IX.- Los jefes y agentes de la policía, en el Distrito Federal."

Tal y como lo dispone el artículo 73 del Código Adjetivo mencionado, el Juez debe hacer cumplir su determinaciones y para eso cuenta con facultades expresas que puede utilizar de manera discrecional.

4.- ARTICULO 73 DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL.

Dentro de los juicios y durante el desarrollo del procedimiento, el juez habrá de disponer diversos requerimientos como el de citar personas para que testifiquen, para que exhiban cierta documentación en su poder, la entrega de cosas o bienes y entre otros casos como el que nos ocupa dentro de este tema, en ejecución de sentencia ordenará se le de posesión al arrendador del inmueble que este arrendando.

Así las cosas, en la actualidad esta de moda pasar por alto estas determinaciones u ordenamientos del juez, ya que citando el ejemplo de los arrendatarios (inquilinos), una vez que se agotó el juicio en todas sus etapas y una vez tramitadas las instancias correspondientes, en un juicio de desocupación o terminación de contrato entre otros, en el cual el arrendador obtuvo una sentencia favorable, para ejecutar la misma debe iniciar un trámite burocrático, como es el pedir se envíe el expediente a la Central de Notificadores y Ejecutores y una vez que sea enviado y capturado en el sistema de dicha central, habrá que esperar a que lo turnen a un ejecutor el cual dará una cita dentro de un mes o mes y medio según la carga de trabajo, para llevar a cabo la diligencia. Lo anterior previa la calificación de que la zona donde se encuentra la localidad no sea considerada como zona de riesgo (aquellas colonias donde dada la organización de los inquilinos, existe el riesgo de un enfrentamiento o el inicio de una marcha que termine enfrente del Tribunal Superior de Justicia del D.F.), ya que de ser así el Director de la Central pasando por encima de la autoridad del Juez, congelará ese expediente y no autorizará la práctica del lanzamiento.

Caso contrario, una vez autorizada por la "Central" esta diligencia, el ejecutor y arrendador se constituirán en el domicilio del inquilino y le harán saber la orden del Juez, a lo que el inquilino se opondrá (por lo regular apoyado por los demás inquilinos de la vecindad o de la colonia), por lo que el ejecutor razonara dicha oposición a fin de informarle al juez, quien una vez que tenga a la vista el expediente (una vez que el mismo paso por el mismo trámite burocrático de devolución), habrá de decretar una medida de apremio acorde a las circunstancias, misma que por lo regular es el "uso de la fuerza pública y la fractura de cerraduras" para lo cual ordenará se gire atento oficio a la demarcación policiaca, con el fin de que manden apoyo policiaco y auxilien en la diligencia de lanzamiento.

Pero también en el caso, de que hoy en día aún contando con el apoyo de la fuerza pública, los inquilinos como agrupación u organización, se oponen al lanzamiento sin importarles las consecuencias (situación lógica ya que de lo contrario se les lanzaría y no tendrían otro lugar a donde dirigirse, dada la falta de vivienda), lo cual origina enfrentamientos a veces con resultados hasta sangrientos.

Lo anterior es debido muchas veces no a la mala fe del arrendador o arrendatario, ya que al primero no le conviene demandar por gusto a sus inquilinos y éstos a veces no por gusto dan motivo a que se les demande, ya que los factores que motivan esto es que el arrendador debe de pagar impuestos y tratar de tener en buenas condiciones las viviendas, con los problema de no poder incrementar las rentas, porque el inquilino a veces con un salario mínimo tiene que mantener una familia, transporte, alimentación, entre otras cosas al igual que pagar la renta, misma que opta algunas veces por no pagar y esperar a que lo lancen, a sabiendas que el trámite judicial tardará y que aún así puede apoyarse en alguna organización inquilinaria para evitar que lo saquen de la vivienda, ya que como se menciona anteriormente es mas viable esto que desatender otras "prioridades" respecto a su familia. Aunado esto a la dificultad de poder comprar una vivienda hoy en día, mas aún lo difícil que es encontrar una vivienda para rentar.

Ahora bien, es tanta la población inquilinaria en el D.F., que el gobierno prefiere evitar lanzamientos masivos, ya que sería como activar una bomba social, que en primer lugar ocasionaría el perder votantes en materia de elecciones, dada la similitud pri-gobierno, además de que se tendría que implementar una política (como siempre se ha manejado) de dar vivienda propia a la mayoría de la población (situación que hasta a la fecha a fallado) y como se ha visto actualmente, se tendría que lidiar con las grandes marchas inquilinarias.

Pero esto no deber ser motivo ni justificación para que determinado grupo social, se oponga a los mandatos de la autoridad, ya que suponiendo que esto tuviera un motivo razonable, no es justificante para pasar por alto la figura de la autoridad, ya que como se ha mencionado vivimos en un Estado de Derecho donde deben cumplirse las leyes sobre todas las cosas y sobre cualquier persona o agrupación, sino de lo contrario se desgastaría dicho principio de AUTORIDAD, con la consecuencia lógica de regresar a la época de la ley del mas fuerte o al hecho de buscar la "justicia" por si mismos, como es el caso de que aunque el inquilino se oponga o más aun antes de demandarlo, el arrendador prefiera contratar golpeadores que convezan al inquilino de que se salga por la buena o por la mala. Pero este tipo de conductas no son justificables, por que el propio Estado cuenta con elementos para hacer cumplir sus disposiciones, enfoncándonos en la coercibilidad de las normas jurídicas y a los medios coactivos con que se cuenta para hacerla cumplir, pero el Estado (Gobierno), prefiere hacerse de la vista gorda y permitir estos enfrentamientos, marchas, destrozos y destrucción hasta de inmuebles públicos y no hacer uso de la fuerza pública y evitar así el que se le reclame sobre la deficiencia en su política de vivienda y administración de justicia.

En razón de lo anterior, podemos ver que el problema no es por deficiencias de la ley o en los juicios respectivos, sino el que el Estado no haga cumplir sus determinaciones por factores políticos y sociales.

ORGANIZACIONES INQUILINARIAS

Las organizaciones inquilinarias en México han ido adquiriendo cada vez mayor magnitud así como influencia en algunos aspectos legislativos como administrativos, ya que dado el gran número de inquilinos que existen tan solo en el Distrito Federal, han ido organizándose cada vez mas para la defensa de sus "derechos", como es el caso de utilizar la fuerza de multitudes de gente para impedir los lanzamientos, las marchas frente al Tribunal Superior de Justicia, las pintas y hasta irrumpir en el Palacio Legislativo ocasionando algunos destrozos, sin que lo anterior hubiera sido motivo suficiente para aplicar la ley a los organizadores de dichos movimientos.

Estas organizaciones inquilinarias como se ha dicho fueron tomando auge desde el sexenio del Licenciado Carlos Salinas de Gortari, quien durante su gestión expidió un decreto mismo que fue publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, por medio del cual se reformaban y adicionaban diversas disposiciones del Código Civil para Distrito Federal; Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal en Materia Común, y para toda la República en Materia Federal; Código de Protección al Consumidor, con el cual se buscaba dar una celeridad a los juicios de arrendamiento entre otras cosas.

Con dicho decreto se ocasionó una ola de temor por parte de los inquilinos ya que se hablaba que con el decreto se iniciaría una etapa de lanzamientos en serie y otras supuestas acciones que iban en contra de sus intereses, lo cual a su modo de ver infringía "sus derechos", dando por consecuencia una serie de grandes marchas y movimientos políticos que hicieron ver la magnitud del problema que se estaba gestando, ya que todas estas organizaciones inquilinarias encabezadas por dirigentes como "super barrio" entre otros mostraron su influencia y poder al gobierno como grupos "organizados"

Así las cosas y ante tal situación, el "gobierno" (PRI), dada la cercanía de la futura sucesión presidencial, se vio obligado a frenar estos movimientos, pero discretamente, por lo que mediante decreto publicado en el Diario Oficial de la Federación con fecha 23 de septiembre de 1993, estableció lo siguiente:

SE MODIFICAN LOS ARTÍCULOS TRANSITORIOS DEL DIVERSO POR EL QUE SE REFORMAN EL CÓDIGO CIVIL PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA COMÚN Y PARA TODA LA REPÚBLICA EN MATERIA FEDERAL, EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL DISTRITO FEDERAL Y LA LEY FEDERAL DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR, PUBLICADO EN EL DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN EL 21 DE JULIO DE 1993.

Artículo Único.- Se reforman los Artículos transitorios del Diversos por el que se reforman el Código Civil para el Distrito Federal en Materia Común y para toda la República en Materia Federal, el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y la Ley Federal de Protección al Consumidor, publicado en el Diario Oficial de la Federación el 21 de julio de 1993, para quedar como sigue:

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

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

I.- No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993.

II.- Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993, siempre que sean para uso distinto del habitacional, o

TERCERO.- Los juicios y procedimientos judiciales y administrativos actualmente en trámite, así como los que se inicien antes del 19 de octubre de 1998 derivados de contratos de arrendamiento de inmuebles para habitación y sus prórrogas que no se encuentren en los supuestos establecidos en el transitorio del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y de la Ley Federal de Protección al Consumidor, vigente con anterioridad al 19 de octubre de 1993.

TRANSITORIO

(Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 23 de septiembre de 1993)

ÚNICO.- El presente decreto entrara en vigor el 1o. de octubre de 1993.

México, D.F., a 11 de septiembre de 1993.- Dip.- Rodolfo Echeverría Ruiz. Presidente.- Sen. Humberto A. Lugo Gil. Presidente.- Dip. Florencio Salazar Adame. Secretario.- Sen.- Ramón Serrano Alameda. Secretario.- Rubrica.

En cumplimiento de lo dispuesto por la fracción I del artículo 89 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y para su debida publicación y observancia, expido el presente Decreto en la residencia del Poder Ejecutivo Federal, en la Ciudad de México, Distrito Federal a los diecisiete días del mes de septiembre de mil novecientos noventa y tres.- Carlos Salinas de Gortari.- Rubrica.- El Secretario de Gobierno, José Patrocinio González Blanco Garrido.- Rubrica.

Tal y como se había mencionado anteriormente en nuestra época, además de los partidos políticos, influyen considerablemente en la política aplicada o actividad del gobierno propiamente dicha; especialmente en los aspectos legislativos como administrativo, diversos grupos sociológicos que se unifican en torno a determinados intereses que los aglutinan y procuran decisiones de gobierno en defensa o ayuda de esos intereses.

Estudiados por la ciencia política de nuestro tiempo, esos grupos sociológicos son llamados: "grupos de interés", de manera impropia, pues cualquier grupo humano tiene un interés que pretende lograr por su asociación "grupos de presión", caracterizados por Meynaud por "... las luchas emprendidas por una categoría social cualquiera, para hacer que su decisiones de los poderes públicos, sean favorables a sus intereses o ideales". (7)

Los grupos de presión pueden clasificarse según el interés que persigan, económico, cultural, religioso, etc.

Los grupos de presión deben ser respetados y protegidos por el Estado, pues su actividad puede ser beneficiosa en auxilio de las tareas políticas cada vez mas complejas del Estado moderno, que requieren de una información correcta y autorizada de los problemas que afectan a los diversos sectores de la población.

El gobierno debidamente informado por los grupos de presión podrá decidir con suficiente conocimiento eligiendo la solución que reclame el interés general que puede o no coincidir con las presiones que reciba, pero que significa de manera indudable una forma mas dinámica de realizar las tareas del poder.

En tanto exista un mas perfecto régimen democrático, tendrán mas libertad los grupos de presión que van declinando a medida que declina la democracia, y desaparecen por completo con la misma, en los regimenes totalitarios, fascistas o socialistas.
(8)

Pero el problema, es que el gobierno o en su caso el partido en el poder, no entra en contacto directo con estos grupos de poder ya que de hacerlo tendria que dar soluciones a problemas de vivienda, económicos, entre otros, por lo que lo único que hace es frenar estos problemas momentáneamente y dejarlos para mas "adelante", tal es el caso que a la fecha aún se ven marchas a diferentes horas del día, a la fecha aún hay oposiciones a los lanzamientos y agresiones a Actuarios y demás funcionarios y tan es así que no se han dado soluciones reales, que durante 1994 y parte de 1995, la Central de Notificadores y Ejecutores, no obstante la orden del juez del arrendamiento, el propio Director de esta Central no autorizaba lanzamientos en diferentes zonas del Distrito Federal, por ser zonas vetadas, lo anterior sin que existiera circular u orden del propio Presidente del Tribunal Superior de Justicia.

Lo cierto es que en lugar de que estas organizaciones inquilinarias entren en contacto directo con las autoridades, éstas han aprendido que dado el gran número de adeptos que conforman sus grupos, pueden hacerse oír por medio de la fuerza y disturbios, lejos de hacerlo en forma pacífica y ordenada atento a lo señalado por la ley, pero como consecuencia también de la falta de soluciones por parte del gobierno.

NOTA

Mediante acuerdo general numero 1-44/95 tomado por el Consejo de la Judicatura del Distrito Federal, en sesión plenaria celebrada el 3 de agosto de 1995, se estableció la reubicación de los Notificadores y Ejecutores de la Central a los Juzgados y para lo cual procedo a transcribir dicho acuerdo:

Atento a la necesidad, por una parte, de cumplir cabalmente con las disposiciones de los artículos 51 bis y 219 de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal, y que en su fracción III previene tomar las medidas convenientes para lograr, mediante una equitativa distribución del trabajo, la mayor celeridad en las prácticas de las diligencias que ordenen los juzgados y por otra parte, obtener mayores niveles de eficiencia en el desempeño de las actuaciones y diligencias de los señores Notificadores y Ejecutores; analizado y discutido amplia y cuidadosamente que fue el punto, el Consejo ACORDO:

Que en cumplimiento a lo dispuesto por la fracción I del citado precepto, los señores Notificadores adscritos a la Oficina Central respectiva, cuyas funciones se respetan en todas y cada una de sus facultades en los términos del citado precepto, reciban directa y diariamente de los Juzgados que se les señalen, para los efectos del artículo 51 bis del aludido ordenamiento, las actuaciones para la práctica de las notificaciones y diligencias, en los términos de dicha fracción, de acuerdo al turno progresivo bimestral, por orden alfabético, que instrumentará y coordinará la Dirección a que pertenecen permaneciendo en el Juzgado el tiempo necesario para que se lleven a cabo los registros y distribuciones a que hace referencia la fracción II del mencionado artículo, ello con la debida comunicación de dicha oficina con los señores Jueces. Este acuerdo empezará a surtir sus efectos a partir del viernes 25 de agosto próximo. Señalando a los titulares de los Juzgados, que con las facultades que la Ley les otorga para complementar cualquier actividad propia de notificación, autoricen a los Secretarios de Acuerdos, Conciliadores, y Pasantes para que actúen en auxilio de dichos Notificadores y Ejecutores, en los estrictos términos de la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común del Distrito Federal. Así mismo, se faculta al C. Presidente para que provea las medidas que se requieran para la instrumentación y ejecución de este acuerdo" (9)

CONCLUSIONES

PRIMERA - El Estado de Derecho, vulnerado por los movimientos sociales ?

Tal y como se estableció en la presente tesis al hablarse del Estado de Derecho, se habló de aquel cuyo poder se encuentra determinado por preceptos legales, de tal modo que no puede exigir de sus miembros ninguna acción u omisión que no tenga su fundamento en la existencia de una norma jurídica preestablecida.

Ahora bien, por lo que respecta a los preceptos legales es claro que dentro del arrendamiento contamos con una legislación, aunque no perfecta, pero sirve dentro de sus funciones para regular las relaciones entre arrendador y arrendatario dentro del aspecto sustantivo y por lo que respecta al adjetivo, se ha visto el interés de agilizar los procedimientos que diriman las controversias entre las partes, o sea que el Estado (como grupo político) cuenta como se dijo en la definición arriba señalada, con el fundamento basado en una norma jurídica por demás extensa pero en su mayoría explícita para regular dichas relaciones entre particulares y así como una regulación procesal para emitir sus determinaciones y "hacerlas cumplir" debidamente.

Otro aspecto estudiado es esta tesis, fue la figura misma del Estado, entendiéndolo a éste como una figura política, capacitado para vigilar a los habitantes que se encuentran dentro de éste, figura con la cual contamos actualmente, o sea, México dentro de su organización interna cuenta con un gobierno que tiene a su alcance todos los elementos necesarios (normativos y humanos) para controlar a los habitantes que se encuentran dentro de su espacio geográfico.

El problema estriba que en México, por aspectos políticos el gobierno actual (PRI), trata de evitar el accionar con su actividad reguladora bombas sociales, entendiéndose por éstas a diversos grupos con intereses creados, como son los vendedores ambulantes o lo que se conoce como economía subterránea, los grupos inquilinarios, el barzón respecto a los problemas de los tarjetahabientes con la banca; ya que éstos grupos actualmente han logrado organizarse (pero como grupo de choque), y es tal el número de agremiados, que logran ocasionar con sus movimientos de protesta un descontrol local o a veces en gran parte de la República, movimientos que afectan a gran parte de la ciudadanía pero el gobierno de manera cautelosa prefiere sondearlos, rodearlos y tratar de controlarlos pero sin buscar reprimirlos abiertamente.

Lo anterior es en base a que si se diera un estallido social, ocasionaría una explosión en cadena, ya que son diversos los grupos y diversos los descontentos en la población (desempleo, falta de vivienda, carencia de servicios públicos, insolvencia, etc.). Para esto el gobierno trata de encausar y dividir a estos grupos, y en su caso contactar a los

líderes y alinearlos para provecho propio, lo cual muchas veces ha servido como trampolín político y proselitismo de partidos políticos, logrando así el mantener una "paz social" y no tener votos de castigo en elecciones, entre otras cosas.

En base a lo antes señalado, de manera superficial podría decir que los movimientos sociales, enfocándose dentro de los grupos inquilinarios, han vulnerado al Estado de Derecho, dada la inaplicabilidad y falta de control tanto de las normas jurídicas como de los instrumentos con que cuenta el gobierno para aplicarlas y someter a los infractores de la Ley, que en su mayoría de las veces afectan los derechos de propiedad de los propios arrendadores y asimismo se niegan a cumplir las determinaciones de la autoridad, poniendo así en entredicho su capacidad para dar ordenes. Pero es claro que no es incapacidad para dar ordenes, sino que por cuestiones POLÍTICAS el gobierno permite toda clase de arbitrariedades, siempre y cuando claro esta, que estos movimientos no pongan en peligro la existencia de este gobierno (viéndolo del punto de vista de partido político o estructura política) ya que de lo contrario, el "gobierno "haría ver toda su fuerza para controlar (destruir) tal movimiento.

Por lo anterior puedo decir que el problema no es de estructura, ni falta de capacidad, ni de ausencia de normas ni de medios coactivos, sino que el problema estriba en que existen subgrupos dentro del partido político que ostentan el poder, que tienen intereses creados y solo velan por su permanencia dentro del gobierno sin preocuparse por el bien público y por lo general al provocar descontrolos sociales, tratan de sacar provecho de los mismos en lugar de dar soluciones:

SEGUNDA.- El Derecho, Inmutable y el rezago de los movimientos sociales?

No, por el contrario yo creo que el derecho es muy amplio y dentro de la legislación se regula cualquier tipo de situaciones jurídicas que pudieran crearse con motivo de la conducta del ser humano en su trayectoria evolutiva. Sabemos que los grupos sociales con el transcurso del tiempo van cambiando y desarrollándose y por tal motivo son nuevas las costumbres, las necesidades y las formas de relacionarse; pero aún así el derecho como conjunto de normas jurídicas reguladoras de la conducta humana, puede abarcar a estas nuevas generaciones de individuos y sociedades, situación que a la fecha se ha estado dando a través de los tiempos, ya que el derecho no es inmutable ni estático, al contrario se nutre constantemente y puede ser versátil, todo depende del factor humano (gobierno y gobernado) que lo pretenden estancar o que deseen enredarlo para provecho propio, pretendiendo muchas veces estar por encima de la ley, pero por intereses de grupos que ostentan el poder tal y como se señaló anteriormente. El derecho no puede ser letra muerta ni costumbres olvidadas, siempre y cuando los que tengan la obligación de transformarlo y aplicarlo no lo hagan.

TERCERA.- Creación de un órgano auxiliar del Poder Judicial (especial) para la ejecución de sentencias.

Dentro de la materia civil y de manera especial del arrendamiento inmobiliario, una vez que ha causado ejecutoria una sentencia definitiva, su ejecución por órdenes del juez estará encomendada a un ejecutor y en caso necesario por así determinarlo ciertas situaciones, se encomendará el uso de la fuerza pública (policías, granaderos), pero ya hemos hablado de igual manera que se dan ciertas trabas por parte de los inquilinos, que actualmente han obligado al arrendador y a los abogados principalmente ha contratar "cargadores", que principalmente se utilizan como seguridad personal de los abogados (y que para cuestiones de lanzamientos, son mas útiles que la policía misma). Estos cargadores son pagados por el arrendador y su número ha ido creciendo al igual que los juzgados de arrendamiento, y dada la experiencia con que cuentan algunos su presencia es esencial para lograr un lanzamiento exitoso.

Dado lo anterior la figura del cargador se ha hecho mas imprescindible en la "ejecucion" de sentencias que los propios auxiliares de la administración misma, ya que si tomamos en cuenta la legislación, en ningún artículo se habla de los cargadores, pero su existencia es ya de por si innegable.

La pregunta es por que un arrendador, después de haber invertido en un juicio, haber dejado de percibir ganancias de sus inmuebles, el haber esperado cierto tiempo para obtener una sentencia favorable, aun tenga que realizar un gasto por demás fuerte teniendo que contratar gente para lograr ejecutar la sentencia misma, siendo que el Estado mismo cuenta dentro de su estructura, con recursos humanos (policía), para hacer cumplir sus determinaciones.

Lo cierto es que no existe policía que se atreva a participar en un lanzamiento, dado que no están tan especializados en este tipo de situaciones, además de que las comandancias no podrían estar proporcionando el número de elementos requeridos constantemente para los lanzamientos, por lo que nuevamente se tiene que hacer necesaria la presencia de los cargadores. Ahora bien, podría establecerse, el que el Tribunal Superior de Justicia contrate a los cargadores, pero creo que el presupuesto no alcanzaria y además el sueldo seria muy bajo, por lo que no queda otra solución que seguir contratando cargadores a costa de quien pueda pagar sus honorarios, o de lo contrario que el gobierno creara una policía especial o servidor público especial, únicamente para el Tribunal, educado y entrenado **PARA HACER CUMPLIR LAS DETERMINACIONES DE UNA AUTORIDAD (JUEZ) A TODA COSTA.**

BIBLIOGRAFIA

- **BECERRA BAUTISTA, José.** EL PROCESO CIVIL EN MÉXICO. México, Porrúa 1982.
- **CARDENAS URIBE, Filiberto.** CÓDIGO DE HAMMURABI. Mexico, Cardenas Editor y Distribuidor, 1992.
- **COLÍN SÁNCHEZ, Guillermo.** DERECHO MEXICANO DE PROCEDIMIENTOS PENALES. México, 1989.
- **DE PIÑA, Rafael.** DICCIONARIO DE DERECHO, México, Porrúa 1983.
- **GARCIA MAYNEZ, Eduardo.** INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO. México, Porrúa 1978.
- **GALINDO GARFIAS, Ignacio.** DERECHO CIVIL. México, Porrúa 1982.
- **GÓMEZ LARA, Cipriano.** TEORÍA GENERAL DEL PROCESO. México, UNAM, 1981.
- **MAGALLON IBARRA, Jorge.** INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL. México, Porrúa 1985.
- **MARGADANT S., Guillermo F.** DERECHO ROMANO, Mexico, Porrúa 1981.
- **PALLARES, Eduardo.** DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL. México. Porrúa, 1983.
- **PÉREZ PALMA, Rafael.** GUÍA DE DERECHO PROCESAL CIVIL. México, Cardenas Editor y Distribuidor, 1988.
- **PORRUA PÉREZ, Francisco.** TEORÍA DEL ESTADO. México, Porrúa, 1987.
- **ORTIZ-URQUIDI, Raúl.** DERECHO CIVIL. México, Porrúa, 1988.

LEGISLACION

- Código Civil para el Distrito Federal.
- Código de Procedimiento Civiles para el Distrito Federal.

PUBLICACIONES

- Boletín Judicial (Órgano del Tribunal Superior de Justicia)

Revisado