

8  
29-



# UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

ESCUELA NACIONAL DE ESTUDIOS PROFESIONALES  
CAMPUS ACATLAN

ESTUDIO DE LAS REFORMAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

## T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN DERECHO PRESENTA JOSE LUIS ALONSO VILLANUEVA

UNAM  
EN  
EJ  
ACATLAN  
TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN





Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

## AGRADECIMIENTOS

A DIOS, por prestarme vida y salud, y ayudarme a culminar esta meta.

A MI MADRE, gracias por tu amor incondicional en cada momento de mi vida.

A MI PADRE, por tus sabios consejos y por servirme de ejemplo con tus enseñanzas cotidianas.

A MIS HERMANOS, Leticia, Juan Francisco y Mónica Gabriela, por su apoyo y cariño que siempre me han demostrado.

A WANDA, por tu sincero y desinteresado cariño.

A MIGUEL VILLANUEVA RAMIREZ, por todo su apoyo y confianza depositada en mi, gracias por haber sido siempre el ejemplo a seguir.

A MI FAMILIA, Miguel, Victoria, Teresa, Francisco, Elvia, Martín, Alicia, Mary, Roberto, Mayra, Rafael, Arturo, Miguel, Verónica, Robertito, Eduardo y Paola, por ser lo que somos, una gran familia.

A VERONICA, por el gran amor y apoyo que siempre me has dado, te amo.

A ROSA MARIA MONDRAGON ALONSO: (Q.E.P.D.) por el cariño que me dió, y por ser un ejemplo de amor, seguridad, tenacidad, sabiduría y entrega a la vida, digna de seguir por todos los que tuvimos el honor de haberla conocido.

A LIC. JORGE ALBERTO ZORRILLA RODRIGUEZ Y LIC. LAURA RUELAS MAULEON, no existen palabras para describir todo lo que en estas breves líneas quisiera agradecerles, pero en términos generales gracias por la oportunidad, por el apoyo, por su amistad, por sus consejos, por sus enseñanzas, pero sobre todo, gracias por permitirme ser un integrante más de esta corporación a su cargo.

A LIC. JOSE DE JESUS GARCIA ROSAS, por tu amistad, y la confianza depositada en mi, y por ser el responsable directo de mi formación profesional, gracias Maestro.

A MIS AMIGOS DEL DESPACHO, Carlos, Roberto, Eduardo, Jorge, Miguel, Marco Antonio, Ernesto, Norberto, Oscar, José Roberto, Edson Apolo, Jorge Luis, Nancy, Janet, Sandra Ivonne, Guillermo, Irma, Edmundo, Fany, Elizabeth, Gaby, Zazyl, Raquel, Brenda, Martha, y Sandra, por la amistad sincera que me han brindado en todo momento.

A LOURDES, por la ayuda recibida para la transcripción del presente trabajo, y por la paciencia que me tiene en todo momento. .

A LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO, y a todos los profesores que de manera desinteresada nos brindan su conocimiento y experiencia con cada cátedra que nos imparten.

# INDICE

INTRODUCCION:	5
---------------	---

## CAPITULO I

### FORMAS DE SOLUCION AL LITIGIO

1.0	Litigio - concepto	7
1.1	La pretensión	9
1.2	Autotutela	10
1.3	Autocomposición	11
1.3.1	Desistimiento	11
1.3.2	Allanamiento	12
1.3.3	Transacción	13
1.4	La conciliación	14
1.4.2	El arbitraje	15
1.4.2.1	El arbitraje contractual	16
1.4.2.2.	El arbitraje forzoso	17
1.5	El proceso	17

## **CAPITULO II**

### **ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

2.1	El arrendamiento en el Derecho Romano	20
2.2	El arrendamiento en el Derecho Francés	24
2.3	El arrendamiento en el Derecho Español	27
2.4	El arrendamiento en el Derecho Mexicano	31

## **CAPITULO III**

### **LOS MEDIOS DE PRUEBA**

3.1	Concepto	35
3.2	Marco legal	39
3.3	La confesional	43
3.4	La prueba instrumental	52
3.5	La prueba pericial	60
3.6	Del reconocimiento o inspección judicial	79
3.7	La testimonial	82
3.8	Fotografías, copias fotostáticas y demás elementos	92
3.9	De las presunciones	93

## CAPITULO IV

### DE LAS REFORMAS HECHAS AL CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

4.1	Marco Legal	96
4.2	De la demanda	99
4.2.1	Ofrecimiento de pruebas (actor)	101
4.2.2	Emplazamiento	102
4.3	La contestación a la demanda	103
4.3.1	Ofrecimiento de pruebas (demandado)	105
4.4	Reconvención y contestación a la reconvención	105
4.5	De la admisión de las pruebas	106
4.5.1	La preparación de las pruebas	106
4.6	De la Audiencia de Ley	108
4.6.1	Del tratamiento a las excepciones	109
4.7	Los medios de prueba en Materia de Arrendamiento Inmobiliario	111
4.7.1	La confesional	111
4.7.2	La prueba instrumental	117
4.7.3	La prueba testimonial	121
4.7.4	La pericial	125
4.7.5	Del reconocimiento o inspección judicial	131
4.7.6	Fotografías, copias fotostáticas y demás elementos	133
4.7.7	La presuncional	133
4.8	De los alegatos y la Sentencia	135

4.9	De la integración del Juicio Especial de Desahucio al presente título	137
4.9.1	El domicilio legal	138
4.9.2	Los incidentes	139
4.9.3	La apelación	140
	Conclusiones	143
	Bibliografía	145

# INTRODUCCIÓN

El presente trabajo tiene como objetivo primordial, el análisis de las reformas hechas al código de procedimientos civiles, en su título Decimosexto bis ahora denominado "De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario" tratando de explicar y ejemplificar de la manera más clara posible, cada una de las reformas, su aplicación, desventajas y errores, pero asimismo, la ágil consecución procesal que este juicio presenta durante la tramitación del mismo en la práctica.

Partiendo de las bases establecidas en la Ley, demostraremos que el título hoy analizado se apega más a nuestra realidad jurídica actual, en virtud de que ya era una necesidad jurídica y social que este título sufriera una reforma, toda vez que ya no estaba cumpliendo con la garantía individual contenida en el artículo 17 Constitucional, el cual establece que la justicia debe ser pronta y expedita, a efecto de que los particulares no ejerzan violencia para reclamar su derecho.

Dentro del procedimiento por el cual se rigen las controversias de arrendamiento inmobiliario, observaremos el importante papel que tiene el juzgador, aún en su carácter de conciliador de las partes, a fin de que éstas puedan llegar a una conciliación, y lograr con esto una verdadera economía procesal.

De igual forma se advertirán y analizarán las desventajas que presenta el mismo con su aplicación en la práctica, pero de una manera general, se pretenderá justificar todo lo reformado en el presente título, como consecuencia de un título que ya **no respondía a las necesidades sociales y jurídicas de nuestra sociedad.**

# **CAPÍTULO**

## **I**

# **FORMAS DE SOLUCIÓN AL LITIGIO**

# CAPÍTULO I

## FORMAS DE SOLUCIÓN AL LITIGIO

### 1.0 LITIGIO.- CONCEPTO

En la vida social las personas se relacionan normalmente con base en el acuerdo de voluntades, del convenio o del contrato, del cumplimiento espontáneo de sus obligaciones.

Sin embargo, como consecuencia de estas relaciones surgen conflictos de intereses entre los sujetos de derecho. Es entonces cuando surge el litigio.

Para el maestro Francisco Carnelutti, el litigio es : *"El conflicto de intereses calificado por la pretensión de uno de los interesados y la resistencia del otro"*(1).

El conflicto de intereses sólo se convierte en litigio cuando una persona formula contra la otra una pretensión y frente a esta pretensión la otra parte expresa su resistencia, porque de lo contrario, si ante la pretensión de la primera, la segunda no opusiere resistencia, no surgiría el litigio, el conflicto de intereses quedará resuelto por la sumisión de la persona contra la cual se formuló la pretensión.

(1) CARNELUTTI, Francisco. Sistema de Derecho Procesal Civil. Traduc. Niceto Alcalá Zamora y Castillo y Santiago Sentís Melendo. Buenos Aires, Uteha. 1994. T.I. Pag. 44.

Los elementos del concepto de Carnelutti en el litigio son :

1. **La resistencia de dos sujetos, uno que pretende y otro que resiste.**
2. **Un bien jurídico que puede ser material o inmaterial, y sobre el cual versan la pretensión y la resistencia.**

El concepto de litigio, es de gran importancia para el Derecho Procesal, en primer lugar es útil para determinar cuando un conflicto de intereses puede ser considerado como un litigio y es susceptible, de ser sometido al conocimiento y resolución al juzgador, a través de un proceso. En segundo lugar, delimita la materia, el contenido o el tema sobre el cual va a versar el proceso, pues el litigio es precisamente el objeto del proceso. A partir de la identificación del litigio por medio de los sujetos el bien jurídico y la pretensión, de acuerdo con Carnelutti, (2) las leyes procesales van a determinar cuando existen litispendencia, conexidad y cosa juzgada.

Por su parte el jurista Niceto Alcalá Zamora Castillo, sugiere un concepto más amplio de litigio : *"Es el conflicto jurídicamente trascendente que constituye el punto de partida o causa de un proceso, de una autocomposición o de una autodefensa"* (3).

Los medio para solucionar este conflicto de intereses jurídicamente trascendentes, como se puede deducir del concepto del profesor Alcalá Zamora, se clasifican en tres grupos : **la autotutela, la autocomposición y la heterocomposición.**

(2) CARNELUTTI, Francisco. Sistema de Derecho Procesal Civil. Traduc. Niceto Alcalá Zamora y Castillo y Santiago Sentis Helendo. Buenos Aires. Uteha. 1994. T.I. Pag. 16.

(3) ALCALÁ ZAMORA Y CASTILLO Niceto. Proceso, Autocomposición y Defensa. México. UNAM. 1970. Pag. 18

## 1.1 PRETENSIÓN.- CONCEPTO

La pretensión es una condición de la acción, así como se distingue entre la acción y el derecho subjetivo material. La doctrina ha hecho lo mismo con la acción y la pretensión.

Para el jurista Francisco Carnelutti, la pretensión es: "*la exigencia de subordinación del interés ajeno al interés propio*" (4). Con anterioridad, se había utilizado la expresión "**Pretensión Jurídica**" para designar la dirección personal del derecho en virtud de la cual se le exige algo a una persona determinada.

Para el procesalista Eduardo J. Couture, la pretensión es: "*la afirmación de un sujeto de derecho de merecer la tutela jurídica y por supuesto la aspiración concreta de que se haga efectiva. En otras palabras, es la autoatribución de un derecho por parte de un sujeto que invocándolo pide concretamente que se haga efectiva a su respecto la tutela jurídica*" (5).

Jaime Guasp como procesalista español define a la pretensión "*Como una declaración de voluntad por la cual una persona reclama a otra, ante un proceso supraordinario a ambas, un bien de la vida, formulando en torno al mismo una petición fundada, esto es, agotada o delimitada según los acontecimientos de hecho que expresamente se señalen.*" (6).

(4) CARNELUTTI, Francisco. Sistema de Derecho Procesal Civil. Traduc. Niceto Alcalá Zamora y Castillo y Santiago Sentís Melendo. Bueno Aires. UTEHA. 1944. Pag. 44

(5) COUTURE, Eduardo J. Fundamentos de Derecho Procesal Civil. Buenos Aires. De Palma. 1974. Pag. 72.

(6) GUASP, Jaime. La Pretensión Procesal. Madrid. Ed. Civitas, 1981. Pag. 84-85.

Con esta definición, el maestro Guasp intentó por un lado, sustituir el concepto de acción por el de pretensión y por otro erigir a ésta última, como concepto definidor de la función procesal.

Para el maestro José Ovalle Favela, la pretensión es *"la petición o la reclamación que formula la parte actora o acusadora ante el juzgador, contra la parte demandada o acusada, en relación con un bien jurídico"* (7)

## 1.2 LA AUTOTUTELA

La autotutela o autodefensa consiste en la imposición de la pretensión propia en perjuicio del interés ajeno, es un medio de solución que implica la renuncia a la pretensión propia o a la aceptación de la contraria. La autotutela, expresa Alcalá Zamora *"se caracteriza porque uno de los sujetos en conflicto, y aún a veces los dos, como en el duelo o en la guerra, resuelven o intentan resolver el conflicto pendiente con el otro mediante su acción directa, en lugar de servirse de la acción dirigida hacia el Estado, a través de el Proceso"* (8)

Consecuentemente y en primer lugar, la ausencia de un tercero ajeno a las partes, y en segundo lugar, la imposición de la decisión por una de ellas a la otra es lo que distingue o caracteriza a la autotutela.

(7) OVALLE, Favela José. Teoría General del Proceso. Ed. Harla. México. 1991. Pag.156.

(8) ALCALÁ ZAMORA y Castillo Niceto. Proceso, Autocomposición y Autodefensa. México. UNAM. 1970. Pag. 50.

## 1.3 AUTOCOMPOSICIÓN

Al igual que la autotutela, la autocomposición, es un medio de solución parcial, porque pueden provenir de una o de ambas partes en conflicto, puede ser unilateral o bilateral; sin embargo, no consiste en la imposición de la pretensión propia en perjuicio del interés ajeno, sino en la renuncia a la propia pretensión o en la sumisión a la de la contra parte.

### 1.3.1. EL DESISTIMIENTO

El desistimiento es *"la renuncia a la pretensión litigiosa deducida por la parte atacante, y en caso de haber promovido ya en el proceso, la renuncia a la pretensión formulada por el actor en su demanda o por el demandado en su reconvención"*(9).

El artículo 34 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, distingue con algunas confusiones, dos tipos de desistimientos :

1. El desistimiento de la acción (propriadmente dicho de la pretensión).
2. El desistimiento de la instancia (que sólo es una renuncia a los actos del proceso).

(9) ALCALÁ ZAMORA, Op. Cit. Supra Nota 3, Pag. 83.

No obstante en las Leyes Penales Mexicanas procesales se suele autorizar tanto el desistimiento de la acción penal como la formulación de conclusiones inacusatorias, en ambos con efectos vinculantes para el juzgador, de tal manera que una vez presentados para el desistimiento o dichas conclusiones, el juez debe dictar una resolución de sobreseimiento, con efectos de absolución definitiva para el inculpado.

### 1.3.2. EL ALLANAMIENTO

La palabra allanamiento, designa la actitud autocompositiva propia de la parte demandada, consistente en someterse a la pretensión de la parte actora suprimiéndose las etapas de pruebas y alegatos, y aunque el juzgador cita para sentencia y pronuncia una resolución, ésta no tiene realmente tal carácter, pues no existió un litigio, sino que es simplemente una resolución que formaliza el allanamiento del demandado.

El allanamiento como el desistimiento constituyen un acto de disposición de derechos, por lo que sólo podrá tener eficacia cuando se haga sobre derechos renunciables.

El artículo 274 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, preceptúa lo siguiente : *"Cuando el demandado se allane a la demanda en todas sus partes o manifestando el actor su conformidad con la contestación de ella, se citará para sentencia, previa ratificación del escrito correspondiente ante el Juez de los autos si se trata de Juicio de Divorcio, sin perjuicio de lo previsto en la parte final del artículo 271".*

Cabe aclarar, que el allanamiento consiste sólo en la aceptación de la pretensión de la parte actora, por lo que carece de relevancia jurídica el requisito de que se formule respecto a la demanda en todas sus partes. Basta con que se admitan las pretensiones contenidas en la demanda sin que sea necesario aceptar expresamente las cuestiones de hecho y de derecho en que se base.

Considero que estas cuestiones quedan fuera del allanamiento en estricto sentido, correspondiendo a otras actitudes del demandado frente a la demanda, tales como la confesión cuando se admiten como ciertos los hechos expresados en el escrito de demanda y el reconocimiento cuando se aceptan los fundamentos de Derecho.

El allanamiento no vincula ni debe vincular al juzgador.

### 1.3.3. LA TRANSACCIÓN

De acuerdo con el artículo 2944 del Código Civil para el Distrito Federal, la transacción es un contrato por virtud del cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones terminan una controversia presente o previenen una futura.

La transacción es un medio autocompositivo bilateral porque las dos partes solucionan el litigio renunciando parcialmente a su respectiva pretensión y resistencia; por lo tanto, la transacción debe implicar una renuncia o concesión equilibrada y razonable de cada parte (10).

(10) GÓMEZ LARA, CIPRIANO. *Teoría General del Proceso*. Ed. Harla. México. 1990. Pag. 29

La forma más apropiada para llevar a cabo una transacción es la del convenio judicial, que es aquel en el que las partes celebran dentro de un proceso o juicio, con la aprobación del juzgador y consecuentemente otorga al convenio judicial, la autoridad y eficacia de la Cosa Juzgada.

La transacción es un acto de disposición de derechos por los que puede recaer sobre derechos renunciables.

Los medios de solución autocompositivos, si excluyen el proceso, evitando que éste surja o extinguiéndolo en forma anticipada.

## **1.4. HETEROCOMPOSICIÓN**

La heterocomposición, es una forma de solución al conflicto de intereses, calificada de imparcial porque implica la intervención de un tercero ajeno al litigio, es decir, un tercero que no tenga ningún interés propio, ya sea directo o indirecto en el litigio o conflicto.

### **1.4.1. LA CONCILIACIÓN**

La conciliación es una de las figuras heterocompositivas en donde el tercero ajeno a la controversia asume un papel más activo, que consiste en proponer a las partes, alternativas concretas para resolver de común acuerdo sus diferencias, el tercero asume entonces el papel de conciliador, y a la actividad que desempeña se le llama o denomina conciliación. El conciliador no debe mediar entre las partes, sino que le sugiere formular medidas específicas para que puedan llegar a un convenio entre ellas. Para que el conciliador pueda desempeñar eficientemente su función, es

indispensable que conozca la controversia de que se trate con el objeto de que esté en condiciones de proponer alternativas razonables de solución, es decir, que pueda deducir los alcances de cada una de las partes y así obtener la equidad necesaria.

La función de conciliador sólo se limita a proponer alternativas de solución cuya adopción queda sujeta a la voluntad de las partes, pudiendo éstas aceptar o rechazar las propuestas de aquel, por tal motivo el conciliador debe conocer la controversia de que se trate para lograr en el ánimo de las mismas, la solución del litigio por medio de la conciliación(11).

#### 1.4.2. ARBITRAJE

En el arbitraje se supone la existencia de un litigio que surge entre las partes, pero para que pueda operar, se requiere que haya dentro de este litigio, un acuerdo entre las partes para someter sus diferencias al arbitraje, es decir, para que el arbitraje pueda funcionar, es necesario que previamente las partes hayan aceptado, de común acuerdo, someterse a este medio de solución.

En esta especie de la heterocomposición, el tercero que es llamado "**arbitro**" no se va a limitar a proponer la solución a las partes, sino que emitirá una solución a través de una resolución obligatoria para las partes, a la que se conoce como laudo, el laudo debe ser basado en reglas de

(11) OVALLE FAVELA, José. Teoría General del Proceso. Ed. Harla. México. 1991. Pag.23

Derecho y equidad, y su eventual ejecución será factible mediante la homologación, que significa que un juez competente hace suyo el laudo como si se tratase de una sentencia (12).

El procedimiento convenido por las partes necesariamente debe incluir la etapa de pruebas y alegatos.

#### 1.4.2.1. EL ARBITRAJE CONTRACTUAL

El arbitraje contractual, es la solución de conflictos mediante un laudo de derecho emitido por un tercero llamado arbitro, al que las partes se someten expresamente, (siempre y cuando exista la voluntad de las partes) previa la aceptación del tercero.

Dentro de las formas contractuales del arbitraje se encuentran las siguientes :

a) **Compromiso Arbitral.**- Es la voluntad de las partes para someterse al arbitraje una vez surgido el conflicto (13).

b) **Cláusula Compromisoria.**- Es la voluntad de las partes para someterse al arbitraje al celebrar el contrato que puede crear conflictos (14).

(12) OVALLE FAVELA, José. Teoría General del Proceso. Ed. Harla. México. 1991. Pag.24

(13) Ibidem. Pag. 24.

(14) Ibidem. Pag. 24

c) **Contrato de Arbitraje.-** Es aquel por virtud del cual el arbitro acepta su nombramiento y en él se definen los derechos y obligaciones, tanto de éste, como de las partes.

#### **1.4.2.2. EL ARBITRAJE FORZOSO**

También conocido como arbitraje obligatorio, es la solución de conflictos mediante un laudo dictado por un tercero llamado arbitro, que ostenta dicha personalidad por Ley, sin que intervenga la personalidad de las partes para su nombramiento, ni para la elección del procedimiento, ni tampoco queda a voluntad de las partes el cumplimiento del laudo, toda vez que todos los elementos se encuentren fundados y se derivan de la Ley.

### **1.5. PROCESO**

Es la solución de conflictos de intereses por parte de órganos del Estado, con funciones jurisdiccionales, mediante una sentencia hecha por éste (15).

Es un instrumento estatal para solucionar conflictos que tienen como antecedente y contenido un litigio, que se desenvuelve a través de una serie de actos y hechos procesales, los cuales tienen una realización formal, esencial y temporal, que constituyen el procedimiento.

(15) OVALLE FAVELA, José. *Teoría General del Proceso*. Ed. Harla. México. 1991. Pag.27

Todo proceso tiene como objeto llegar a una sentencia que resuelva el conflicto, la cual es susceptible de hacerse cumplir coactivamente, en caso de no ser cumplida por la parte condenada, a esta realización se le llama ejecución.

# **CAPITULO**

## **II**

### **ANTECEDENTES HISTORICOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

## CAPÍTULO II

### ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

#### 2.1. EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO

*" El arrendamiento es un acto por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero llamado merces. El que se obliga a suministrar la cosa o trabajo se llamado locator; hace una locatio y tiene contra la otra parte la acción locati o ex locato. El que debe el precio del alquiler o merces, toma el nombre de conductor; hace una conductio, y puede ejercitar contra el -locator la acción conducti o ex conducti".*

Los romanos distinguen dos clases de arrendamiento :

- a) El arrendamiento de cosas **locatio rerum**; que era la aplicación más importante de este contrato.
- b) El arrendamiento de servicios denominado **locatio operarum u operis**.

En fin en el Bajo Imperio el arriendo de cosas tomó en ciertos casos un carácter especial y se convirtió en un contrato que tenía sus reglas propias.

El arrendamiento presenta gran analogía con la venta, es un contrato perfecto por el sólo consentimiento de las partes, de cualquier modo que se manifieste. El escrito y las arras que pueden acompañar el arriendo no son más que medios de prueba, por lo que sólo con estos supuestos se da su formación y el consentimiento como elemento esencial del arrendamiento.

Los efectos del arrendamiento para aquel entonces, pues era un contrato sinalagmático perfecto, que produce como la venta obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes, diríase una a conceder el uso y disfrute de la cosa y la otra a pagar las merces o cantidad de dinero por ese uso (16).

El acuerdo de las partes debe recaer sobre la cosa objeto del arrendamiento y sobre un precio, que son elementos esenciales del arrendamiento.

En general, *"el arrendamiento puede tener por objeto cualquier cosa mueble o inmueble, corporal o incorporal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares. Hay que exceptuar sin embargo, las servidumbres prediales que no pueden ser arrendadas sin el terreno al que pertenecen y las cosas que se consumen por el uso, a menos que sean arrendadas como cuerpos ciertos. Pero nada impide arrendar la cosa ajena, pues el arrendador puede perfectamente otorgar permiso o no al inquilino"*.(17)

(16) PETIT, Eugene. Tratado Elemental de Derecho romano. Ed. Nacional. México. Traduc. O. José Fernández González. 1961. Pag.401.

(17) Ibidem. Op. cit. Pag. 402.

El precio del alquiler debe representar los mismos caracteres que el precio de venta, debe pues, ser cierto, debe constituir en dinero, si por el disfrute de una cosa se ha prometido una remuneración de otra naturaleza, no hay más que un contrato innominado. Sin embargo cuando se trata del arrendamiento de un fundo de tierra, la renta podía ser fijada en especie. En fin el precio debía ser serio; si no, no hay arrendamiento; pero puede haber según los casos, un comodato o una donación.

### **OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR**

- A) El arrendador debe entregar la cosa.
- B) Procurar al inquilino el uso y disfrute de la cosa durante la duración del arrendamiento.
- C) Garantizar al arrendamiento la evicción en favor del inquilino.
- D) Indemnizar al arrendatario, si enajena el inmueble arrendado.
- E) El arrendador debe también garantía al arrendatario por razón de los defectos ocultos que disminuyen la cosa arrendada.

El arrendador es responsable no solamente de su dolo, sino también de toda falta, pues está interesado en el arrendamiento, pero no responde de los casos fortuitos. La acción conducti basta al arrendatario.(18)

(18) *Ibidem.* Op. Cit. Pag. 402 y 403.

## **OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO**

**A)** Debe pagar el precio convenido (merces).

Pero la merces en un precio único, pagadero en una sola vez para toda la duración del arriendo. Se descompone en una serie de prestaciones periódicas, cada una de las cuales se llama pensión y que solo es exigible en el plazo convenido muy frecuentemente a fin de cada año. Además como la merces es el equivalente del disfrute que el arrendatario saca de la cosa arrendada cesa de deberla desde el día en que su disfrute se ha hecho imposible sin culpa suya. Por consiguiente cuando quien arrienda un fundo rural y ha hecho una mala cosecha por caso fortuito o fuerza mayor, tiene derecho a una reducción del alquiler del año, salvo compensación con los años siguientes, si dan un excedente de cosechas.

**B)** A restituirla al expirar el arriendo (la cosa).

**C)** Es responsable por todo deterioro sobrevenido por dolo o culpa suyos, pues debe usar de la cosa como un diligente padre de familia.

El arrendador puede exigir la ejecución de las obligaciones del arrendatario ejercitando contra él la acción locati.

## **EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO**

Como el arrendamiento solo está destinado a suministrar al arrendatario el disfrute temporal de la cosa arrendada, este arrendamiento tiene por tanto, necesariamente una duración limitada.

Así tenemos :

**PRIMERA :** La expiración del tiempo convenido.

**SEGUNDA :** La pérdida de la cosa arrendada.

**TERCERA :** El mutuo desistimiento, es decir, el acuerdo de las partes para resolver el arrendamiento, y

**CUARTA :** La anulación obtenida por el arrendador, quien tiene derecho a hacer cesar el arriendo cuando el arrendatario abuse del disfrute, cuando dos años sin pagar las merces, y cuando quiera habitar la cosa él mismo.

## 2.2 EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO FRANCÉS

El tratadista Bonnecase señala que en el Derecho Francés el arriendo de cosas se conceptúa como : *"el acto por el cual una persona se obliga a procurar a otra, el goce de una cosa mueble o inmueble, durante un tiempo determinado y mediante cierto precio, quien se obliga a procurar el goce se llama arrendador y arrendatario al que lo disfruta"*. El arrendamiento de cosas forma parte de los actos de administración (19).

El arriendo puede celebrarse verbalmente o por escrito, en tanto que la cosa objeto del arrendamiento puede ser mueble o inmueble y su

(19) BONNECASE Julien. Elemento de Derecho Civil. Traduc. José M. Cajica Jr. Tomo II. Ed. José M. Cajica Jr. México. Título VIII. Cap. II. Pag.541.

duración en cuanto a las cosas se refiere si excede de 99 años, el arrendamiento se considera nulo, ya que los Tribunales no pueden reducir su plazo. Si las partes omiten señalar término al arriendo, la Ley establecerá su duración según el caso, así por ejemplo : si el arrendamiento se concertó de manera verbal, el arrendador no puede desahuciar al inquilino sin ajustarse a los plazos usuales de la localidad prolongándose el arrendamiento hasta el momento del aviso de desocupación.

## **EFFECTOS DEL ARRENDAMIENTO**

Toda vez, que el arrendamiento trae consigo obligaciones recíprocas entre el arrendador y el inquilino, nos referimos a cada uno de ellos por su orden respectivo.

El arrendador está obligado: A entregar la cosa arrendada en buen estado y conservarla de acuerdo con el uso al que estuviese destinado, realizando en consecuencia, todas las reparaciones pertinentes, hecha excepción de las que corren a cargo del arrendatario; a garantizar al inquilino por todos los vicios o defectos ocultos que presenta la cosa y que impiden su uso aún cuando hayan sido ignoradas por él al concertar el arriendo y en su caso, indemnizarlo si tales motivos le resultan una pérdida.

El arrendatario debe por su parte, pagar la renta convenida; servirse de la cosa conforme a su destino; vigilar por la conservación de ella; realizar las reparaciones locales y devolverla al finalizar el arriendo.

Tiene la facultad de subarrendar o ceder el arrendamiento a terceros si no existe negativa expresa en contra que lo prive total o parcialmente.

En tanto que el arrendamiento de bienes urbanos corresponde al arrendatario: amueblar suficientemente la cosa a fin de que el mobiliario responda al pago de la renta; en caso de desobediencia, podrá ser lanzado por el arrendador, salvo que se otorgue garantía suficiente a criterio de éste; hará las reparaciones locales y las de conservación, salvo que sean provocadas por vejez y fuerza mayor.

## **FORMAS DE EXTINCIÓN AL ARRENDAMIENTO**

Cuando se haya celebrado por escrito, fenece en el tiempo estipulado; vencido el contrato si el inquilino continúa en posesión de la cosa sin oposición del arrendador, se considera prorrogado, rigiéndose en lo futuro por las disposiciones de los arrendamientos verbales; también puede terminar por rescisión ya sea por pérdida de la cosa o por incumplimiento de cualquiera de las partes a lo pactado, cabe aclarar que el arrendador no puede rescindir el arrendamiento por el hecho de querer ocupar por sí mismo la cosa, salvo pacto en otro sentido; la muerte del arrendador o arrendatario; no es causa bastante para la causa de terminación el arrendamiento, menos aún la venta excepto si se reservó ese derecho en el contrato.

## 2.3 EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ESPAÑOL

*"La idea de arrendamiento que hemos recibido de la tradición romanista es una de los ejemplos más ilustrativos de los movimientos que deriven de una generalización. La locatio conductio comprendía tres supuestos diferentes : utilización de una cosa ajena, prestación de servicios y realización de una obra, todo ello a cambio de un precio. Schulz dice que se trataba del contrato consensual por el que una parte (locator) ponía una cosa, una tarea o sus servicios a disposición de la otra parte (conductor) para determinada finalidad, por cuya razón el locator o el conductor prometían una remuneración"(20)*

### EL ARRENDAMIENTO DE COSAS

Para nuestro trabajo es importante definir que lo único que nos interesa es el arrendamiento de cosas, por tanto el concepto romano de la locatio conductio rey es el siguiente: el contrato consensual por el que una parte (locator) conviene en entregar a otra (conductor) una cosa a cambio de una remuneración.

Tal vez más exactamente puede afirmarse que es el contrato consensual por el que una parte se obliga a proporcionar a la otra el uso o aprovechamiento de una cosa no consumible a cambio de una remuneración proporcional al tiempo de duración.

(20) SCHULZ, Fritz. *Classical Roman Law*. Oxford. 1951. Pag. 544. Obra citada por José Puig Brutau, en su obra *Fundamentos de Derecho Civil*. tomo II. *Contratos en Particular*. Casa Editorial Bosch. Barcelona, España. 1956. Pag. 243.

Afirma corrientemente la doctrina que es un contrato consensual bilateral, oneroso, cunmunativo y temporal. El arrendamiento está concebido como un contrato de contenido obligacional; pero en seguida se advierte que no basta un solo cambio de prestaciones. Es un contrato que no puede limitarse a un tracto único, sino que es de tracto sucesivo o continuado.

En el arrendamiento sucede que las prestaciones recíprocas y de tracto continuado tienen por objeto asegurar a una de las partes el aprovechamiento inmediato de una cosa durante cierto tiempo, y la tradición romanista ofrece de peculiar que el carácter inmediato del aprovechamiento desde el punto de vista económico y social no está acompañado por el carácter inmediato del derecho del arrendatario sobre la cosa, pues no tiene un derecho real, sino un derecho personal contra el arrendador.

Cuando se nos dice que en el derecho romano el arrendatario no era poseedor de la cosa, sino un simple detentador, por cuya razón no gozaba de la protección de los interdictos nos encontramos ante una manera de razonar que presenta en forma invertida el fenómeno que describe.

Lo que en realidad importa es darse cuenta de que el arrendatario estaba en Roma económicamente supeditado al arrendador, por cuya razón solo éste tenía reconocidos los intereses de defenderse con los interdictos posesorios.

## CONCEPTO Y CONSTITUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS EN EL DERECHO POSITIVO ESPAÑOL

El artículo 1543 del Código Civil dice : en el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.

### LOS REQUISITOS DE LA COSA Y EL PRECIO

Aparte de las modalidades que ofrece el arrendamiento por razón de la cosa sobre que recae, hay que tener en cuenta que no pueden ser objeto de este contrato los bienes fungibles que se consumen por el uso (artículo 1545), y los derechos de carácter personalísimo o intransmisible.

Respecto al precio, ha de ser cierto, tanto si consiste en dinero, pero estos no podrán consistir en ningún caso una parte alicuota de los que obtenga de la finca, pues tal supuesto implicaría un contrato de aparcería. El artículo 1579 del Código Civil, dice que *"cuando hubiese comenzado la ejecución de un contrato de arrendamiento verbal y faltare la prueba del precio viable o convenido, el arrendatario devolverá al arrendador la cosa arrendada, abonándole por el tiempo que la ha disfrutado el tiempo que se le regule"*.

## **TÉRMINO**

Es importante que el arriendo se haga por tiempo determinado, porque de lo contrario el arrendador, no solo se habria desprendido de las expresadas facultades, sino incluso de la disposición.

## **FORMA**

En cuanto a las formalidades que han de observarse para la celebración de este arrendamiento, rigen las reglas generales de la contratación. Las partes quedarán obligadas cualquiera que sea la forma en que se haya celebrado (artículo 1278) y solo deberá constar en escritura pública el arrendamiento de bienes raíces por seis años o más, siempre que deba perjudicar a terceros.

## **EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO**

Con facilidad pueden señalarse las causas de extinción del arriendo, como son : el convenio entre el arrendador y el arrendatario, la confusión de derechos, la denuncia de la relación jurídica cuando esté

administrada por el contrato o por el uso, etc., pero las señaladas en el párrafo anterior, son las más características de este arrendamiento.

## 2.4. EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO MEXICANO

En el pueblo Azteca no existía prácticamente la propiedad privada sobre la tierra que se poseía, pues solo la clase privilegiada, por ejemplo, el monarca y su familia, los sacerdotes y los guerreros poseían la tierra como modernamente conocemos a título de dueño o propiedad privada, pero esta posesión a excepción del monarca, era conocida y concedida por el rey Mexica.

Por lo que respecta a otras tierras, éstas eran poseídas en forma mancomunada por los habitantes, y cuyo derecho a disfrutarlas no derivaba de algún derecho individual de propiedad, sino del hecho de ser vencido y de la utilidad que para el monarca eran reportadas el trabajo de ese y todos los demás vecinos de la tierra.

Una descripción admirable y objetiva sobre el habitado de viviendas que eran utilizadas por los aztecas antes de la conquista española, nos la proporciona Manuel Orozco y Berra y nos narra : "*La*

*generalidad de las casas eran bajas y de adobe, pero con su terrado o azotea, y escalados de madera que tenían buen parecer"*(21).

A la llegada de los españoles, el Valle de Anáhuac ya se encontraba tremendamente poblado y que no creemos que el problema de habitación fuera desconocido por los aztecas.

El Derecho Colonial aplicado a la Nueva España, le daba el nombre al arrendamiento de **LOCACIÓN CONDUCCIÓN** y se definía como *"el acto por el cual se da el uso de alguna cosa por cierto tiempo o las obras por una cantidad determinada, que sirve de paga"*(22).

(21) OROZCO Y BERRA Manuel. Historia de la Ciudad de México (desde su fundación hasta 1854) Ed. SEP-setentas. México. 1973. Pag. 19.

(22) ALVAREZ José María. Instituciones de Derecho Real de Castilla y de Indias. Tomo II. Ed. Andrómeda, S.A. 1a. Edición. México. 1982. Pag. 141.

## **ELEMENTOS ESENCIALES DEL ARRENDAMIENTO**

El consentimiento, éste se perfecciona por el mutuo consentimiento, fuente de donde surgen los derechos y obligaciones para las partes a partir del momento en que convienen la cosa y la merces, pueden celebrar este contrato todos los que puedan comprar y puedan vender.

### **EFFECTOS DEL CONTRATO**

Las obligaciones que el contrato acarrea para las partes que lo habian concertado, se enumeran de la siguiente forma:

**EL CONDUCTOR.-** Se obligaba a pagar el alquiler o la pensión en el lugar y tiempo estipulado, y no existiendo este acuerdo lo realizaba cada año.

**EL LOCATOR.-** Se obligaba a entregar la cosa al conductor en estado de servir para el uso convenido; no debía estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada; respondiendo de los daños que sufriera el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa.

### **FORMAS DE EXTINCIÓN DEL ARRENDAMIENTO**

El arrendamiento fenecía por haber terminado el término estipulado; por convenio; por rescisión; por pérdida total o parcial de la cosa o por caso fortuito o fuerza mayor.

# **CAPÍTULO**

## **III**

### **LOS MEDIOS DE PRUEBA**

# CAPÍTULO III

## LOS MEDIOS DE PRUEBA

### 3.1. CONCEPTO

La palabra **"prueba"** corresponde a la acción de probar. A su vez la expresión **"probar"** deriva del latín **"probare"** justificar la verdad de los hechos en que se funda una pretensión. Es el medio de demostrar la veracidad de lo sustentado.

Hugo Alsina, conceptúa a la prueba como la **"comprobación judicial, por los modos que la ley establece, de la verdad de un hecho controvertido del cual depende el derecho que se pretende"**(23)

Las pruebas son un instrumento elemental, no tanto del proceso como del derecho y no tanto del proceso de conocimiento como del proceso in genere; sin ellas el derecho no podría, en el noventa y nueve por ciento de los casos alcanzar su fin, de acuerdo con las manifestaciones vertidas por Francesco Camelutti. (24)

Por ello se ha afirmado que quien carece de los medios probatorios para acreditar los derechos que tiene, no posee más que la sombra de un derecho, pues este nace, se transforma o extingue precisamente como consecuencia de un hecho que debe ser acreditado ante el juez quien se vale de los datos que aporten las partes para restituirlo.

(23) ALSINA HUGO. "Tratado teórico práctico de Derecho Procesal y Comercial". Tomo III. Ediar Soc. Anon. Editores. Segunda Edición. Buenos Aires. 1961. Pp. 225.

(24) Citado por DE PINA, RAFAEL Y CASTILLO LARRAÑAGA JOSÉ. "Instituciones de Derecho Procesal Civil". Compañía Editora Nacional. México 1946. Pp. 212

Para Carlos Arellano García, "es el conjunto de elementos de conocimiento que se aportan en el proceso y que tienden a la demostración de los hechos o derechos aducidos por las partes, con sujeción a las normas jurídicas vigentes". (25)

Este autor alude a un conjunto de elementos porque considera que los medios de prueba en su amplia variedad requieren un concepto o frase que pueda comprenderlos a todos sin exceso o defecto. Afirma también que existen medios de prueba que a pesar de su existencia no son llevados al proceso, por lo cual se limita a hablar de los que se aportan. Utiliza la palabra tendencia, porque los medios de prueba intentan acreditar ciertas cosas aunque en ocasiones no se logre. De acuerdo con el concepto en estudio, lo que se quiere corroborar son los hechos y el derecho de acuerdo con los medios de prueba establecidos por la Ley.

Nos parece importante la definición que en sentido estricto y amplio nos proporciona el Maestro José Ovalle Favela, al decirnos que en el primer caso la prueba puede entenderse como "**La obtención del cercioramiento judicial acerca de los hechos indispensables para la resolución del conflicto sometido a prueba**", mientras que en el segundo, es decir en sentido amplio, "**comprende todas las actividades procesales que se realizan a fin de obtener dicho cercioramiento con independencia de que éste se obtenga o no**"(26).

(25) ARELLANO GARCÍA, CARLOS. "Derecho Procesal Civil" Editorial Porrúa. S.A. México, 1981. Pp. 136.

(26) Op. Cit. OVALLE FAVELA, JOSÉ. "Derecho Procesal Civil". Editorial Harla. México, 1992. Pp. 101.

Aunque la palabra **"prueba"** tiene amplia variedad de aplicaciones, pues se utiliza no solo en la disciplina del derecho, como cuando se tratan de demostrar acontecimientos históricos, hipótesis científicas, calidad de mercancías, etc., el concepto que propone el citado autor se refiere exclusivamente a la prueba procesal, y al entenderla en sentido amplio comprende en ella los medios de prueba como instrumentos con los que se pretende lograr el cercioramiento del juzgador acerca de los hechos discutidos; así como la actividad probatoria para llegar a dicho cercioramiento sin perjuicio de que ello se logre o no. En tanto que al entender la prueba en sentido estricto le da concepción de un resultado, demostración, verificación y se habla entonces de que **"la parte probó su pretensión"**. En este orden de ideas podemos agregar que por prueba se entiende también el procedimiento para su verificación, y al mismo tiempo se concibe como la razón, motivo o argumento de ésta.

Concomitante con la concepción anteriormente vertida, es la que el Maestro Pallares nos transmite al manifestar que **"se entiende por medio de prueba, todas aquellas cosas, hechos o abstenciones que puedan producir en el ánimo del juez certeza sobre los puntos litigiosos"** complementando su exposición al resaltar que : **"los procesalistas entienden por motivos de prueba, las razones, argumentos o instituciones por las cuales el juez o tribunal tiene por probado determinado hecho u omisión"**(27).

(27) **PALLARES, EDUARDO.** "Derecho Procesal Civil" Editorial Porrúa, S.A., México 1961, Pp. 371 y 373..

Acorde a lo anteriormente expuesto por los diversos autores consultados, podemos decir que entendemos por prueba al conjunto de elementos permitidos por la ley, que se aportan al proceso para acreditar los hechos y el derecho en que se funda una pretensión.

Al hablar de un conjunto de elementos, comprendemos en ellos tanto los medios de prueba como el procedimiento para su desahogo, los cuales deben ajustarse a las hipótesis jurídicas que los regulan. Puesto que existen elementos que por disposición de las partes no son aportados al proceso, solo hacemos referencia a los que si son llevados al mismo. El objeto de la prueba es precisamente el acreditamiento de ciertos hechos, y solo cuando el derecho se funde en costumbres o en leyes o jurisprudencia extranjeras tendrá que demostrarse su existencia.

Finalmente podemos manifestar que utilizamos el concepto "pretensión" porque de acuerdo con la depuración de la terminología procesal, en ella se comprenden tanto las acciones como las excepciones que respectivamente ejercitan o hacen valer las partes.

### **3.2. MARCO LEGAL.**

En lo concerniente a las pruebas en materia de arrendamiento inmobiliario, el titulo decimosexto bis denominado de las controversias en materia de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a casa habitación, hasta antes de su reforma, señala en diversos articulos concernientes a las pruebas los siguientes :

**Artículo 963º.**Concluida la audiencia previa y de conciliación el juez mandará recibir el pleito a prueba, por el término de 10 días fatales

para su ofrecimiento, que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación del auto que manda abrir el juicio a prueba.

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

De igual manera, el artículo 964 del código de procedimientos civiles disponía que : dentro de los 8 días siguientes a la conclusión del periodo de ofrecimiento de pruebas, el juez citará a las partes a la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, y asimismo, en sus dos primeras fracciones mencionaba lo siguiente :

I. El juez solo admitirá las pruebas que se refieran a los hechos controvertidos, y;

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

Ahora bien, con las reformas hechas a este título, se dejan de observar las disposiciones o reglas establecidas para el juicio ordinario civil, en cuanto al ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de pruebas, quedando debidamente reglamentadas éstas en los artículos 958, 959, 960 y 961 del Título hoy denominado "**De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario**"; las cuales por su gran importancia y trascendencia nos permitimos transcribir:

**Artículo 958º.** 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 mediante el cual haya solicitado los documentos que no tuvieren en su poder en los términos de los artículos 96 y 97 de este código.

**Artículo 959º.** 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 la 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 admisorio 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 transcurrido los plazos para ello, el juez admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean, fijado la forma de preparación de las mismas, a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

**Artículo 960º.** 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 deberá presentar a los testigos, peritos y demás pruebas que le hayan sido admitidas y solo en caso de que demuestre la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas pruebas que le fueron admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios o citaciones y realizar el nombramiento de perito, 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 causas imputables al oferente.

**Artículo 961º.** El presente artículo en su II y III fracción dispone lo siguiente :

**II.** De no lograrse la amigable composición se pasará el desahogo de las pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararan desiertas por causas imputables al oferente, por lo que la audiencia no se suspenderá ni deferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.

**III.** Desahogadas las pruebas, las partes alegaran lo que a su derecho convenga y el juez dictara de inmediato la resolución correspondiente.

Una vez hecha la transcripción anterior, pasaremos a ver a las pruebas en particular, las cuales se encuentran señaladas en el código de procedimientos civiles, y para lo cual tomaremos como base lo establecido en el artículo 289 del código anteriormente citado, el cual a la letra establece que; son admisibles como medios de prueba aquellos elementos que puedan producir convicción en el ánimo del juzgador acerca de los hechos controvertidos o dudosos, y principiamos con

### **3.3. LA CONFESIONAL**

En el Código de Procedimientos Civiles, el tratamiento de las pruebas en particular, comienza por la confesional, quizá como reminiscencia de los tiempos en fué la reina de las pruebas, y al igual que el de los restantes medios de confirmación, divide su examen en tres lugares distintos: el artículo 292 se ocupa del ofrecimiento y admisión; en los numerales que van del 303 al 326 de su ejecución y en el 402 de su apreciación.

La prueba confesional en la declaración vinculativa de parte, la cual contiene la admisión de que determinados hechos propios son ciertos, esta es una declaración vinculativa, pues generalmente contiene un reconocimiento de hechos de consecuencias jurídicas desfavorables para el confesante. Es, además, una declaración de una de las partes del juicio, lo cual la distingue del testimonio, que es una declaración de un tercero ajeno a la controversia, declaración que, por otro lado, no tiene el

carácter vinculativo de la confesional. Por último, la confesional debe referirse a los hechos propios, es decir, a hechos en cuya ejecución haya participado el confesante(28).

Por otra parte diremos, que existen dos clases de confesión, las cuales podemos definir las como la confesión judicial y la confesión extrajudicial, y en virtud de que para los efectos del presente trabajo la segunda de las nombradas nos es irrelevante, unicamente trataremos a la confesión judicial.

La confesión judicial a su vez, puede dividirse en dos grupos, es decir; en un primer grupo la confesión judicial espontánea y provocada, y en un segundo grupo encontramos a la confesión expresa y tácita o ficta.

De las nombradas en el primer grupo, diremos que la confesión judicial espontánea es la que una parte formula en su demanda o contestación sin que su colitigante la haya solicitado o requerido como medio de prueba, y por otro lado, la confesión judicial provocada es la que se realiza cuando una de las partes en el juicio ofrece la prueba confesional de su contraparte, y esta se realiza siguiendo las reglas y formalidades establecidas en la ley.

Ahora bien, de las mencionadas en el segundo grupo podemos decir que la confesión judicial expresa es la que se realiza o formula con palabras, dando contestación a las posiciones que hace la contraparte o el juez; y la confesión judicial tácita o ficta es la que presume la ley cuando el que haya sido citado para confesar se coloque en alguno de los siguientes supuestos:

(28) OVALLE FAVELA, JOSÉ. "Derecho Procesal Civil". Edit. Harla. Tercera Edición. México, 1989. Pp. 147 y 148

1. Que no comparezca sin justa causa a la audiencia a confesar.
2. Que compareciendo a la audiencia, se niegue a declarar.
3. Que declarando, insista en no responder afirmativamente o negativamente.

Existen otros medios para que se produzca la confesión ficta, y ésta se da cuando se dejan de contestar los hechos de la demanda o se contestan con evasivas, en el primero de los casos, esta confesión ficta se da simplemente por no contestar la demanda, pero esto no sucederá cuando en las demandas se afecten las relaciones familiares o el estado civil de las personas, y en los casos en que el emplazamiento se haya hecho por edictos, pues en tales situaciones se da una negativa ficta.

Para finalizar con este punto, diremos que la confesión ficta solo es una presunción relativa, en virtud de que admite prueba en contrario.

Por otro lado, la confesión judicial expresa, puede ser simple o cualificada, es decir, en el primer caso el confesante acepta lisa y llanamente que los hechos ocurrieron precisamente en los términos en los cuales se le pregunta; y en la otra el confesante reconoce la veracidad de los hechos, pero asimismo, éste agrega nuevas circunstancias, que le favorecen.

Ahora veremos las formalidades para el ofrecimiento de la prueba confesional, la cual se puede ofrecer de dos maneras y que son las siguientes:

1. La primera forma en que se puede ofrecer la prueba confesional, es anexando al escrito de ofrecimiento de pruebas el pliego

de posiciones, el cual la mayoría de las veces va en un sobre cerrado, conteniendo las posiciones que deberá absolver el confesante. El pliego se puede presentar anexo al escrito de ofrecimiento de pruebas o en forma separada, es decir, posteriormente, siempre y cuando sea antes de la audiencia.

2. La otra forma de ofrecer esta prueba, es sin acompañar pliego de posiciones, pero si el que ha de absolver posiciones no compareciera a la audiencia de pruebas, no podrá ser declarado confeso, en virtud de que este apercibimiento de declaración solo se da respecto de las posiciones que con anticipación se hubieren formulado y que previamente hayan sido calificadas de legales, con lo que podemos concluir diciendo, que si el pliego no se exhibe antes de la celebración de la audiencia de pruebas y la parte citada no comparece a la audiencia, el juez no podrá decretar la confesión ficta.

Vistas las formalidades de la prueba confesional, pasaremos a ver la forma en que debe prepararse esta prueba.

El artículo 309 del Código de Procedimientos Civiles dispone la situación de que al que deba absolver posiciones deberá de ser citado personalmente a más tardar el día anterior al señalado para la audiencia, bajo el apercibimiento que de no comparecer sin justa causa, se le tendrá por confeso de las posiciones que previamente hayan sido calificadas de legales.

Para el efecto de que se decrete la confesión ficta en este caso, deben de satisfacerse los requisitos antes señalados es decir, primeramente que el absolvente sea citado en forma personal, y a su vez,

que se le haya hecho sabedor del aprecio que de no comparecer sin justa causa a la audiencia de ley, se le tendrá por confeso de las posiciones exhibidas y que hayan sido calificadas de legales.

Toda vez que ya hemos observado la preparación de la prueba confesional, pasaremos al siguiente punto de la misma, el cual se denomina como la ejecución de la prueba confesional.

La ejecución de la prueba confesional debe desahogarse por la parte absolvente ante el juez del conocimiento, dando respuesta a las preguntas que el colitigante le formule.

El desahogo de la confesional debe ser hecha en forma personal por la parte material, siempre que así lo exija el articulante o cuando el apoderado ignore los hechos. También el procurador que tenga poder con cláusula especial para este objeto podrá absolver posiciones, siempre y cuando no se den las dos primeras hipótesis señaladas en el presente párrafo.

Antes del interrogatorio, el juez deberá tomar la protesta de decir verdad al absolvente y de igual forma ordenar que se asienten en el acta los datos generales de éste.

Durante la audiencia, el sobre cerrado que contiene el pliego de posiciones será abierto por el juez, el cual debe calificarlas de legales si es que reúnen los requisitos previstos en la ley. Para mayor abundamiento en cuanto a la calificación de las posiciones contenidas en el pliego mencionado, éstas deben reunir los siguientes requisitos :

- a) Que se refieran a los hechos que son objeto de prueba.
- b) Que se formulen en términos claros y precisos.
- c) Que las mismas, contengan en cada una, un solo hecho propio de la parte absolvente, pero de igual forma se permite que un hecho complejo, es decir, compuesto de dos o más hechos pueda darse en una sola posición cuando, por la íntima relación que existe entre ellos, no pueda afirmarse o negarse uno sin afirmar o negar el otro.
- d) Las posiciones no deberán ser insidiosas, es decir, las que se dirijan a ofuscar la inteligencia del absolvente, con el objeto de inducirlo al error.
- e) En caso de referirse a hechos negativos que envuelvan una abstención o impliquen un hecho o consecuencia de carácter positivo, que se formulen en términos que no den lugar a respuestas confusas.

Posteriormente, y una vez hecha la calificación de las posiciones, el absolvente firmará el pliego en donde se contienen las mismas, las respuestas que éste debe dar serán categóricas, es decir, en sentido afirmativo o negativo, pudiendo el absolvente agregar situaciones que considere pertinentes o las que el juez le solicite.

Al momento de dar contestación a las posiciones, el absolvente no podrá estar asistido por su abogado o procurador, ni por otra persona,

salvo en el caso de que sea extranjero el absolvente, pues en tal situación podrá estar asistido por un interprete designado por el juez.

Por otro lado, la parte que ofreció la prueba puede formular posiciones que no estén contenidas en el pliego de posiciones.

Una vez contestadas las posiciones, el absolvente tiene el derecho de formularlas en esa misma audiencia al articulante.

Las partes pueden hacerse recíprocamente preguntas y formularse posiciones, y el juez tiene la facultad de asentar el resultado de este careo o bien las contestaciones conteniendo las preguntas. Las declaraciones o respuestas hechas por las partes, deben hacerse constar en el acta que se haga de la audiencia de pruebas y alegatos. La presente prueba puede tener verificativo fuera del local del juzgado, en caso de enfermedad del absolvente, la cual deberá estar comprobada legalmente, de quien deba absolver posiciones, y entonces el juez y el secretario de acuerdos se constituirán en el domicilio donde se haya el absolvente, para la ejecución de esta prueba.

Es importante señalar que se podrá promover la nulidad de la confesión, cuando ésta se produzca por error o violencia, y en tal sentido, la parte afectada o perjudicada podrá reclamar su nulidad, la cual tiene su tramitación en vía incidental y se resolverá en la sentencia definitiva que se dicte del negocio.

Por otra parte, también hay que mencionar que las autoridades, organismos descentralizados y las entidades que formen parte de la administración pública no contestan o absuelven posiciones, pero si deben

contestar interrogatorios a petición de parte, y lo harán a través de un informe que deberán rendir en un plazo de 8 días, con el apercibimiento de ser declarados confesos.

Los artículos 308, 310, 313 y 324 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal sufrieron una reforma y adición, mediante el decreto en el Diario Oficial de la Federación de fecha 24 de mayo de 1996, las cuales entraron en vigencia el 24 de julio de este mismo año, dichas reformas y adiciones versan sobre algunos puntos de la prueba confesional, situación por la cual se transcriben a continuación:

**Artículo 308º.-** Desde los escritos de demanda y contestación a la demanda y hasta 10 días de la audiencia de pruebas se podrá ofrecer la de confesión, quedando las partes obligadas a declarar, bajo protesta de decir verdad, cuando así lo exija el contrario.

Es permitido articular posiciones al Procurador que tenga poder especial para absolverlas, o general con cláusula para hacerlo.

**Artículo 310º.-** Las personas físicas que sean parte en juicio, solo están obligadas a absolver posiciones personalmente, cuando así lo exija el que las articula, y desde el ofrecimiento de la prueba se señale la necesidad de que la absolución deba realizarse de modo estrictamente personal, y existan hechos concretos en la demanda o contestación que justifiquen dicha exigencia, la que será calificada por el tribunal para así ordenar su recepción.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, el mandatario o representante que comparezca a absolver posiciones por alguna de las

partes, forzosamente será conocedor de todos los hechos controvertidos propios de su mandante o representado, y no podrá manifestar desconocer los hechos propios de aquel por quien absuelve, ni podrá manifestar que ignora la respuesta o contestar o abstenerse de responder de modo categórico en forma afirmativa o negativa, pues de hacerlo así se le declarará confeso de las posiciones que calificadas de legales se le formulen. El que comparezca a absolver posiciones después de contestar afirmativa o negativamente, podrá agregar lo que a su derecho convenga.

Tratándose de personas morales, la absolución de posiciones siempre se llevará a efecto por apoderado o representante, con facultades para absolver, sin que pueda exigir el desahogo de la confesional para que se lleve a cabo por apoderado o representante específico. En este caso, también será aplicable lo que se ordena en el párrafo anterior.

**Artículo 313°.-** Si el citado a absolver posiciones comparece, el Juez abrirá el pliego si lo hubiere, e impuesto de ellas, las calificará y aprobará sólo las que se ajusten a lo dispuesto por los artículos 311 y 312. En seguida el absolvente firmará el pliego de posiciones, antes de procederse al interrogatorio. Contra la calificación de posiciones no procede recurso alguno.

**Artículo 324°.-** El auto en que se declare confeso al litigante o en el que se deniegue esta declaración admite el recurso de apelación, cuya tramitación quedará reservada para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva que se dicte.

Hecha la transcripción anterior, y toda vez que el presente trabajo no tiene por objeto analizar estas reformas, me reservo mi opinión personal a las mismas, las cuales vertiré en el siguiente capítulo, en donde se tratará su aplicación a la materia de Arrendamiento Inmobiliario.

### **3.4. LA PRUEBA INSTRUMENTAL**

Para comenzar el estudio de la presente prueba, comenzaremos vertiendo algunas definiciones de la misma, y que son las siguientes :

Para el maestro Pallares, documento es toda cosa que tiene algo escrito con sentido inteligible (29).

Manzini, señala que documento en sentido propio es toda escritura fijada sobre un medio idóneo, debida a un autor determinado, conteniendo manifestaciones y declaraciones de voluntad o atestaciones de verdad, aptas para fundar o para sufragar una pretensión jurídica o para probar un hecho jurídicamente relevante, en una relación procesal o en otra relación jurídica.(30)

Otra definición es la que nos proporciona Hugo Alsina al decirnos que por documento se entiende toda representación objetiva de un pensamiento, la que puede ser material o literal. (31)

(29) PALLARES, EDUARDO. "Diccionario de Derecho Procesal Civil". Edit. Porrúa. México, 1966.

(30) MANZINI, VICENZO. "Tratado de Derecho Procesal". Edit. Elva 1952.

(31) ALSIWIA, HUGO. "Tratado Teórico - Práctico de Derecho Procesal Civil y Comercial". Buenos Aires, Argentina. Ediar Editores. 1961. Pp. 154.

La concepción de documento ha evolucionado, la cual nació de una concepción estructural que denominaba al documento como lo únicamente escrito, a otra concepción de naturaleza funcional, al estimar al documento como todo aquello que tenga como función representar una idea o un hecho, pero para que este objeto sea considerado documento, debe tener la aptitud de representación, y además debe tener la cualidad de ser un bien mueble, lo anterior, a efecto de que pueda llevarse al local del juzgado.

La prueba instrumental regula a los documentos literales o instrumentales, es decir, los documentos escritos. Existen dos especies de documentos, los cuales son los públicos que son expedidos por funcionarios públicos en el ejercicio de sus atribuciones o por lo profesionistas dotados de fe pública (notarios y corredores públicos) y por otro lado tenemos a los documentos privados que son expedidos por personas que no tienen esas atribuciones o carácter.

Asimismo, el artículo 327 del Código de Procedimientos Civiles en sus 9 fracciones señala a los documentos que considera públicos y que podemos estudiarlos en varios grupos.

Primeramente, encontramos a las actuaciones judiciales, que son todos los actos judiciales hechos por el tribunal dentro de un procedimiento judicial, y que de los mismos queda constancia en el expediente respectivo. De igual manera debemos especificar que las actuaciones judiciales son también actos de decisión del tribunal, así como sus actos de comunicación y ejecución.

Para mayor abundamiento, diremos que las actuaciones judiciales que aparezcan en el expediente del juicio podrán ser tomadas como pruebas sin que se tengan que ofrecer como tales.

Al segundo grupo lo denominaremos como los documentos notariales, y que los cuales son las escrituras y las actas. Las escrituras son instrumentos originales que un notario público asienta en el protocolo de manera íntegra o extracta, para dar fe de un acto jurídico, el cual debe contener las rúbricas de los comparecientes y la firma y sello del notario.

Enseguida diremos que por acta se entiende el instrumento original utilizado, en el que se relaciona un hecho o acto jurídico que el notario público asienta en el protocolo, dando fe de esto, a solicitud de la parte interesada.

La diferencia entre las escrituras y actas radica fundamentalmente que en las escrituras se hacen constar actos jurídicos y en las actas hechos jurídicos.

En el protocolo o libro que utilizan los notarios para hacer constar los hechos y actos jurídicos de los cuales de fe, deben quedar asentadas las escrituras y las actas, extendiendo el notario los testimonios solicitados por los interesados, los cuales son copias en que plasma íntegramente una escritura o acta notarial debidamente sellados y firmados por el notario público.

Ahora toca el turno a los denominados documentos administrativos, los cuales son expedidos por funcionarios públicos en el

ejercicio de sus atribuciones legales, en virtud de que si no se apegan a esta hipótesis no podrán ser considerados como documentos públicos;

Y por último, mencionaremos a los documentos llamados constancias registrales, los cuales son expedidos por las dependencias que tienen a su cargo el registro de actos o hechos jurídicos determinados y podemos mencionar en esta situación al Registro Público de la Propiedad y del Comercio, el Registro Civil y el Registro Federal de Vehículos, etc., los cuales expiden constancias acerca de los registros que realizan.

Ahora pasaremos a mencionar a los documentos llamados privados, los cuales se encuentran contenidos en el artículo 334 del Código de Procedimientos Civiles y que a saber son : los vales, pagarés, libros de cuentas, cartas y demás escritos firmados o formados por las partes o de su orden y que no estén autorizados por notarios o funcionarios competentes.

El reconocimiento que el autor haga de estos documentos puede darse de dos maneras, es decir, de una manera expresa o tácita, en el primero de los casos, el autor debe reconocer el documento a raíz de un requerimiento por parte del juzgador, y asimismo, por la petición de las partes interesadas, dicho reconocimiento se hará siguiendo las reglas de la prueba confesional, atento a lo dispuesto por los artículos 335 y 338, con relación directa en los artículos 310, 317 y 322 del Código procedimental civil.

Con algunas variantes, el reconocimiento tácito se da cuando los documentos son ofrecidos como prueba en un juicio y no son objetados por la contraria, en el término establecido por la ley.

En cuanto al ofrecimiento de documentos en el juicio, debemos estar a lo dispuesto por el artículo 98 del código de la materia, el cual establece la situación de que después de la demanda y contestación, no se admitirán a las partes, otros documentos que no se encuentren en los siguientes casos:

- 1.- Ser de fecha posterior a dichos escritos.
- 2.- Los anteriores respecto de los cuales, protestando decir verdad, asevere la parte que los presente no haber tenido antes conocimiento de su existencia.
- 3.- Los que no haya sido posible adquirir con anterioridad por causas que no sean imputables a la parte interesada y siempre que haya hecho oportunamente la designación expresa en el párrafo segundo del artículo 96 del Código de Procedimientos civiles.

**Artículo 96° párrafo segundo.-** Si no los tuviere a su disposición, designará el archivo o lugar en que se encuentren los originales.

Los documentos que nos encuentran en los casos mencionados en el artículo 98 deberán acompañarse al escrito de ofrecimiento de pruebas, de igual manera, los documentos que se presenten después del periodo de pruebas, deberá notificarse a la contraparte otorgándole un término de tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga. Asimismo, el artículo 99 del Código de Procedimientos Civiles, estipula que el último momento para la presentación de documentos por las partes.

es antes de la iniciación de la audiencia de pruebas y alegatos, ya que si no se hace así, el juez los repelerá de oficio, mandando devolverlos a la parte, y sin agregarlos al expediente en ningún caso.

La ejecución de la prueba documental se verifica con su sola presentación y se desahogan en la práctica por su propia y especial naturaleza.

La impugnación de documentos, puede darse tanto en los públicos como en los privados, provenientes de falsedad o inexactitud. al impugnarse la autenticidad o exactitud de un documento público, deberá de practicarse un cotejo con los protocolos o archivos, y este cotejo estará a cargo del secretario, el cual se deberá de constituir en el lugar donde se encuentren los archivos o matriz, en compañía de las partes si concurrieren, para lo cual se debe señalar con anterioridad el día y hora para realizar este cotejo. Si se trata de documentos públicos que no pudieran ser localizados por no existir archivo o matriz, se realizará el cotejo de las firmas o letras a través de un dictamen pericial.

Para el caso de impugnación de un documento, la carga de la prueba corresponde al impugnador y este debe indicar con claridad los motivos de su afirmación, ofreciendo pruebas para acreditar la falsedad o inexactitud del documento público, el cual y para el caso de no tener archivo o matriz deberá ventilarse a través de la prueba pericial.

Al momento de impugnarse de falso un documento público, deberán precisarse los motivos de dicha impugnación, las pruebas que ofrecé la parte impugnadora, señalar el archivo donde se encuentren los originales, y a falta de éstos, señalar los documentos indubitables para su

cotejo, y por último, promover la prueba pericial, lo anterior, a efecto de que se tenga por impugnado el documento.

En cuanto a la objeción de documentos privados, no basta que se objete un documento para que deje de comprobar los hechos a que se refiere, sino además es necesario que dicha objeción tenga un fundamento en las causas que pudieren llegar a motivar la invalidez del documento y que dichas causas se comprueben, de igual manera que la impugnación, la carga de la prueba recaerá en la parte que haya formulado la objeción.

La prueba instrumental también sufrió una reforma en dos de los artículos que la contienen, es decir, los artículos reformados son el 327 en su primera fracción, y el 340, razón por la cual, se transcriben a continuación:

**Artículo 327º,** Son documentos públicos:

I.- Las escrituras públicas, pólizas y actas otorgadas ante Notario o Corredor Público y los testimonios y copias certificadas de dichos documentos.

A efecto de que el lector pueda observar la reforma a esta fracción, es necesario transcribir dicha fracción hasta antes de su reforma, razón por la cual, y a manera de antecedente diremos que dicha fracción disponía lo siguiente:

**Artículo 327º Fracción 1a.** Los testimonios de las escrituras públicas otorgadas con arreglo a derecho y las escrituras originales mismas.

Asimismo, el artículo 340º sufrió una reforma para quedar como sigue :

**Artículo 340º.** Las partes sólo podrán objetar los documentos, en cuanto al alcance y valor probatorio, dentro de los tres días siguientes a la apertura del plazo de prueba, tratándose de los presentados hasta entonces. Los exhibidos con posterioridad podrán ser objetados en igual plazo, contado desde el día siguiente a aquel en que surta efectos la notificación del auto que ordene su recepción.

Una vez visto lo anterior, solamente se visualiza una reforma y adición a la primera fracción del Artículo 327º del Código de Procedimientos Civiles, y de igual forma, una adición al Artículo 340º del Código Adjetivo Civil, en donde claramente se establece el único motivo por el cual podrán objetarse los documentos presentados como prueba dentro del Juicio.

### 3.5. LA PRUEBA PERICIAL

Cuando la apreciación de determinados hechos en que, alguna de las partes funde su acción o excepción requiera un conocimiento especial, sobre alguna rama de la ciencia, técnica, arte o oficio, surge en el proceso la necesidad de la pericia.

Tratando de dar una definición de la prueba pericial, encontramos que a este respecto el maestro Rafael de Pina nos señala que : **"La exigencia de la prueba pericial está en relación con el carácter más o menos técnico de la cuestión sometida al Juez".(32)**

En relación a lo que sostiene el maestro en cita, podemos mencionar que debido a la complejidad de cuestiones que se plantean a los Jueces, las cuales en muchas ocasiones escapa de su caudal de conocimientos, se hace necesaria la intervención de los peritos en la administración de la justicia, para que el juzgador esté en mejor aptitud de resolver en justicia los problemas planteados.

**"La pericia es, en opinión de Betti, una actividad representativa, destinada a comunicar al juez percepciones obtenidas objetivamente merced a una apreciación técnica de la cosa o persona o actividad que constituyen el objeto de la inspección directa en el proceso, a fin de facilitar al juzgador la comprensión de aquello que representan"(33).**

(32) DE PINA, RAFAEL. "Tratado de las Pruebas Civiles". 3a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1981. Pp. 179

(33) Op. Cit. 179. 180.

Del concepto antes citado, podemos apreciar que la prueba pericial es de todas las pruebas, la más técnica y se puede decir que es la más profesional, porque representa una unión entre aspectos jurídicos con aspectos de la realidad, ya que exige conocimientos técnicos o prácticos, los cuales son aportados para una mayor ilustración al juzgador, para que el mismo esté en mejor posibilidad de dar solución a un asunto determinado.

**El Procesalista Carlos Arellano García, al referirse a la prueba pericial nos dice que: “Pericial es lo propio del perito; es decir, lo referente al perito por tanto, la prueba pericial es la que está basada en la intervención de peritos” (34)**

Continúa diciendo el maestro Carlos Arellano García, que “la prueba pericial es el medio acreditado propuesto a iniciativa de alguna de las partes o del juzgador que se desarrolla mediante la intervención de perito o peritos”.

Menciona el concepto antes citado que el ofrecimiento de la prueba pericial puede provenir a iniciativa de alguna de las partes o del juzgador, cuando exista la necesidad de conocimientos especializados.

También señala que en la prueba pericial tienen injerencia peritos o perito, ya que puede ser uno solo para el caso de que las partes estén de acuerdo en su nombramiento y da a la pericia el carácter de un medio de prueba.

(34) ARELLANO GARCIA, CARLOS, “Derecho Procesal Civil”. Editorial Porrá. S.A., México, Pp. 261.

**"El distinguido procesalista español Rafael de Pina define a la prueba pericial como aquella que se lleva a efecto mediante el dictamen de peritos, conforme a esta noción lo característico de la prueba pericial es que ha menester de la intervención de los peritos"(35).**

El maestro Manuel Mateos Alarcón en su obra Estudio sobre las pruebas en materia civil, mercantil y federal, al referirse a la prueba pericial nos dice "que es el dictamen de las personas versadas a una ciencia, en un arte, en un oficio con el objeto de ilustrar a los tribunales sobre un hecho cuya existencia no puede ser demostrada ni apreciada sino por medio de conocimientos científicos o técnicos, o bien un medio de descubrir la verdad de un hecho, y la forma especial de su demostración deducida de los fenómenos visibles de él y de sus efectos"(36).

Ahora bien las personas que deben fungir como peritos en un determinado proceso judicial, deben cubrir ciertos requisitos los cuales mencionaremos a continuación:

(35) **IBIDEM.** Pp. 260.

(36) **MATEOS ALARCÓN, MANUEL.** "Estudio sobre las Pruebas Materia Civil, Mercantil y Federal". Publicación Especial de la Dirección de Anales de Jurisprudencia y Boletín Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal. Editorial Lito Impresiones MACABSA, S.A. de C.V. México 1991. Pp. 171

**A) MAYORÍA DE EDAD.** El Código de Procedimientos Civiles nada menciona al respecto, sin embargo el artículo 163 de la Ley orgánica de los Tribunales de Justicia del fuero común del Distrito Federal manifiesta que para ser perito se requiere ser ciudadano mexicano y la ciudadanía se adquiere, según la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos cuando teniendo la calidad de mexicanos, reúnan los siguientes requisitos: haber cumplido 18 años, y tener un modo honesto de vivir, para lo que consideramos que la mayoría de edad es indispensable para fungir como perito, además porque los peritos deben de actuar por si mismos y no se podría admitir como perito a un menor de edad, ya que éste unicamente puede actuar por conducto de sus representantes.

**B) TENER BUENOS ANTECEDENTES DE MORALIDAD.** Este requisito lo exige también el artículo 163 de la citada ley orgánica. Generalmente estos antecedentes se acreditan con la expedición de no antecedentes penales.

**C) CONOCIMIENTOS ESPECIALIZADOS EN LA CIENCIA O ARTE SOBRE LO QUE VA A VERSAR EL PERITAJE.** Según los conceptos de peritos que mencionamos, para tener el carácter de perito, es necesario que tenga conocimientos especializados en alguna ciencia técnica, arte u oficio.

A este respecto el artículo 346 del Código Procedimientos Civiles dispone que los peritos deben tener titulo en la ciencia o arte a que pertenezca el punto sobre el que ha de oirse su parecer, si la profesión o arte estuvieran legalmente reglamentados y para el caso de que la profesión o arte no estuvieran reglamentados, se podrá nombrar a

cualquier persona que tenga experiencia sobre lo que verse el peritaje aunque no tenga título.

**D) INCLUSIÓN EN LISTAS.** El requisito de que los peritos nombrados por el juez estén incluidos en las listas que formula anualmente el Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, deriva del artículo 167 de la ley orgánica citada.

**E) IMPARCIALIDAD.** Se ha dicho que la persona designada para intervenir en un juicio como perito ha de ser una persona imparcial, sin embargo se ha visto en la práctica que el oferente de la prueba pericial nombra un perito que rinde un dictamen favorable a los intereses del que lo ha propuesto o del que paga sus honorarios, por lo tanto la dependencia económica de los peritos les priva a ellos de ser imparciales, lo que en teoría les corresponde ser.

Para el ofrecimiento de esta prueba, debemos estar a lo dispuesto por el artículo 290, el cual suscribe que el periodo de ofrecimiento de pruebas es de 10 días fatales para ambas partes que empezarán a contarse desde el día siguiente al de la notificación que mande abrir el juicio a pruebas.

Es conveniente puntualizar con mayor precisión todos y cada uno de los requisitos que las partes deben cumplir al ofrecer la prueba pericial.

los cuales se desprenden de los artículos 291 y 293 del Código de Procedimientos Civiles.

Del artículo 291 se desprenden dos requisitos a saber:

1. Relacionar la prueba pericial con los puntos controvertidos.
2. Expresar el nombre y domicilio de los peritos.

A su vez, del Artículo 293 se desprenden dos requisitos más que son :

1. Que sea necesaria la aplicación de conocimientos especiales sobre alguna ciencia, arte, industria u oficio.

2. La expresión en el escrito respectivo de los puntos sobre los que versará la prueba pericial y si se requieren las cuestiones que deban resolver los peritos.

Quando el oferente de la prueba pericial no dé cabal cumplimiento a estos cuatro requisitos, dicha prueba no deberá ser admitida.

Es importante señalar que el término en que debe hacerse el ofrecimiento de la prueba pericial no es del todo claro, según lo manifiesta el Maestro José Ovalle Favela al señalar que : **"El Código de Procedimientos Civiles no es preciso en cuanto al plazo en que las partes deben nombrar a sus peritos. Por una parte los Artículos 290, 291 y 293 establecen en lo conducente, que cada parte deberá ofrecer sus pruebas dentro del plazo de diez días, señalar el nombre y domicilio de los peritos y expresar los puntos sobre los cuales versara**

**el dictamen. Por otra parte el artículo 347 prescribe que las partes deben nombrar a sus peritos dentro del tercer día, aunque no indica a partir de cuando se cuenta dicho tercer día"(37).**

En la práctica la contradicción a que nos hemos referido ha sido eficazmente salvada, ya que se respeta el término de los diez días para que las partes ofrezcan la prueba pericial, y nombren a sus peritos y una vez que dicha prueba se ofrece por alguna de las partes, el juez al admitir la misma, concede a la parte que no ofreció dicha prueba dentro del periodo normal de ofrecimiento de pruebas, un término de tres días para que nombre su perito.

La admisión de la prueba pericial además de estar sujeta a los requisitos que para su ofrecimiento señalan los artículos 291 y 293 del Código citado, también está sujeta a que dicha prueba debe estar relacionada con los hechos controvertidos y que la misma sea idónea para los hechos que se pretenden probar; es decir, que para la acreditación de los hechos para la que fué ofrecida dicha prueba, se requieran conocimientos especiales sobre alguna rama de la ciencia, arte u industria.

Una vez satisfechos estos requisitos y de acuerdo al artículo 298 del Código de Procedimientos Civiles, al día siguiente de que termine el periodo de ofrecimiento de pruebas, el juez debe dictar un auto en donde determine las pruebas que se admitan sobre cada hecho.

(37) OVALLE FAVELA, JOSÉ. Op. Cit. Pp. 122.

En la práctica procesal, una vez concluido el periodo de ofrecimiento de pruebas, el Juez dicta un auto admisorio, dentro de las cuales admite la pericial cuando es ofrecida, teniendo como perito de la parte oferente al que señala en su escrito respectivo, concediéndole un término de cuarenta y ocho horas para que lo presente al juzgado para la aceptación y protesta del cargo, apercibiéndolo que en caso de no presentarlo dentro de dicho término, el Juez nombrará a otro en su rebeldía; al mismo tiempo concede a la contra parte, apercibiéndolo que en caso de no hacer el nombramiento de Perito dentro de los tres días el Juez le nombrará Perito en su rebeldía.

Lo anterior, está regulado en el artículo 347 del Código de Procedimientos Civiles al disponer que : cada parte dentro del tercer día nombrará un perito a no ser que se pusieran de acuerdo con el nombramiento de uno solo. El tercero en discordia será nombrado por el juez.

Las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos para la aceptación del cargo, salvo que el perito sea de los que nombre el juez conforme el artículo 348, en cuyo caso deberá ser notificado por el Tribunal.

El artículo 348 del Código en consulta menciona que el Juez nombrará peritos que correspondan a cada parte en los siguientes casos :

I. Si alguno de los litigantes dejare de hacer el nombramiento en el término señalado en el artículo anterior.

**II.** Cuando el designado por las partes no se presente a aceptar el cargo dentro de las 48 horas que sigan a la notificación a las partes del auto que tenga por admitida la prueba.

**III.** Cuando habiendo aceptado el cargo, no rindiere su dictamen en la audiencia.

**IV.** Cuando el que fué nombrado y aceptó el cargo lo renunciare después.

Ahora bien, el derecho que la ley concede a las partes para recusar al perito nombrado por el Juez deviene de la imparcialidad con que deben actuar los mismos, ya que la libertad que tiene el Juez para apreciar el dictamen pericial no es garantía suficiente de que una intervención parcial del perito no redunde en perjuicio de los resultados de la prueba de los hechos, por eso la ley concede a las partes el derecho de recusación.

El artículo 351 del Código Procesal Civil señala que el perito que nombre el Juez puede ser recusado dentro de las 48 horas siguientes a la en que se notifique su nombramiento a las partes.

- A)** Consanguinidad dentro del cuarto grado.
- B)** Tener interés directo o indirecto en el pleito.
- C)** Ser socio, inquilino, arrendador o amigo íntimo de alguna de las partes.

En cuanto a la forma de la recusación, ésta deberá de presentarse dentro del término señalado, ofreciendo en el escrito las pruebas ofrecidas.

El segundo párrafo del artículo antes citado señala que el Juez calificará de plano la recusación y las partes deben presentar las pruebas al hacerla valer. Contra el auto que admite o desecha la recusación no procede recurso alguno. Admitida, se nombrará nuevo perito en los mismos términos que el recusado.

En la práctica, cuando se promueve la recusación se da vista a la contraria por el término de tres días para que manifieste lo que a su derecho convenga.

En caso de ser desechada la recusación se impondrá el recusante una multa hasta por el equivalente de 15 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal.

Respecto a los honorarios de los peritos el artículo 353 del Código en consulta menciona que dichos honorarios será pagados por la parte que lo nombró, o en cuyo defecto lo hubiere nombrado el juez, y el del perito tercero en discordia, por ambas partes.

Con respecto a la prueba pericial, diremos que este medio de prueba sufrió una reforma en todos los artículos que la norman, pero nos pareció factible el tratarla como lo disponen todos sus artículos hasta antes de su reforma, y como quedó con la misma en la actualidad; razón por la cual, y siguiendo los lineamientos enmarcados diremos que :

Para el ofrecimiento de esta prueba, debemos atender a lo dispuesto por el artículo 347, el cual estipula que las partes propondrán la

prueba pericial dentro del término de ofrecimiento de pruebas, en los siguientes términos :

Iº. Señalarán con toda precisión la ciencia, arte, técnica, oficio o industria sobre la cual deba practicarse la prueba; los puntos sobre los que versara y lasd cuestiones que se deban resolver en la pericial, así como la cédula profesional, calidad técnica, artística o industrial del perito que se proponga, nombre, apellidos y domicilio de éste, con la correspondiente relación de tal prueba con los hechos controvertidos. Si falta cualquiera de los requisitos anteriores, el Juez desechará de plano la prueba en cuestión.

IIº. El Juez antes de admitir la prueba pericial, dará vista a la contraria por el término de tres días, para que manifieste sobre la pertinencia de tal prueba y para que proponga la ampliación de otros puntos y cuestiones además de los formulados por el oferente para que los peritos dictaminen.

IIIº. La prueba pericial solo será admisible cuando se requieran conocimientos especiales de la ciencia, arte, técnica, oficio o industria de que se trate, más no en lo relativo a conocimientos generales que la ley presume como necesarios en los Jueces, por lo que se desecharán de oficio aquellas periciales que se ofrezcan por las partes para ese tipo de conocimientos, o que se encuentren acreditadas en autos con otras pruebas, o tan solo se refieran a simples operaciones aritméticas o similares.

Los peritos deben tener título en la ciencia, arte, técnica, oficio o industria a que pertenezca la cuestión sbre la que ha de oírse su parecer, si la ciencia, arte, técnica, oficio o industria requieren título para su

ejercicio. Si no lo requirieran o requiriéndolo, no hubiere peritos en el lugar, podrán ser nombradas cualesquiera personas entendidas a satisfacción del Juez, aún cuando no tengan título.

El título de habilitación de Corredor Público acredita para todos los efectos la calidad de Perito Valuador.

Para el caso de que la pericial esté debidamente ofrecida, el Juez la admitirá, quedando obligados los oferentes a que sus peritos, dentro del plazo de tres días presenten escrito en el que acepten el cargo conferido y protesten su fiel y legal desempeño, debiendo anexar copia de su cédula profesional o documentos que acrediten su calidad de perito en el arte, técnica o industria para el que les designa, manifestando bajo protesta de decir verdad, que conocen los puntos cuestionados y pormenores relativos a la pericial, así como que tienen la capacidad suficiente para emitir dictamen sobre el particular, quedando obligados a rendir su dictamen dentro de los diez días siguientes a la fecha en que hayan presentado los escritos de aceptación y protesta del cargo de peritos.

Cuando los peritos de las partes rindan sus dictámenes, y éstos resulten substancialmente contradictorios de tal modo que el Juez considere que no es posible encontrar conclusiones que le aporten elementos de convicción, podrá designar un perito tercero en discordia, al cual se le notificara a efecto de que en un plazo de tres días presente ante el Juzgado el escrito en donde acepte el cargo conferido y proteste su fiel y legal desempeño, y presente todos los requisitos transcritos con antelación. Asimismo, señala el monto de sus honorarios, en los términos establecidos en la Ley Orgánica del Tribunal Superior de Justicia del Distrito Federal, los que deberán ser aprobados y autorizados por el Juez,

y pagados por ambas partes en igual proporción. Este perito llamado tercero en discordia deberá rendir su peritaje en la audiencia de pruebas, pero si no lo hiciera así, su incumplimiento traerá como consecuencia que el Juez le imponga una sanción pecuniaria en favor de las partes, la cual ascenderá a una cantidad igual a la que cotizó por sus servicios, y en este caso el tribunal dictara proveido de ejecución en contra de dicho perito tercero en discordia, aunado a que se le hará saber al tribunal pleno, y a la asociación, colegio de profesionistas o institución que le hubiere propuesto por así haberlo solicitado el Juez. En relación a lo anterior, el Juez nombrará otro perito tercero en discordia, y de ser necesario, suspenderá la audiencia para el desahogo de la prueba pericial.

Es importante mencionar que cuando se trate de juicios sumarios, especiales o cualquier otro tipo de controversia de tramite singular, las partes quedan obligadas a presentar a sus peritos dentro de los tres días posteriores al proveido en que se les tenga por designados para que se cumpla con lo ordenado en los requisitos señalados con antelación, los cuales quedan igualmente obligados a rendir su dictamen dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que hayan aceptado y protestado el cargo.

Vº. La falta de presentación del escrito del perito del oferente de la prueba, en donde acepte y proteste el cargo, traerá como consecuencia que el Juez le designe un perito en rebeldía al oferente. Si la contraria no designa perito, o el perito por ésta designado, no presenta el escrito de aceptación y protesta del cargo, traerá como consecuencia que se le tenga a ésta por conforme con el dictamen pericial que rinda el perito del oferente.

Otro supuesto lo encontramos cuando el perito designado por alguna de las partes, y el cual haya aceptado y protestado el cargo conferido no rinda su dictamen pericial en el término concedido, se entenderá, que dicha parte acepta aquel que se rinda por el perito de la contraria, y la pericial se desahogará con ese dictamen. Para el caso de que los peritos de ambas partes, no rindieran su dictamen dentro del término concedido, el Juez designará en rebeldía de ambas un perito único, el cual deberá rendir su dictamen en el término señalado con anterioridad, y a su vez, el Juez sancionará a los peritos omisos con una multa equivalente a 60 días de salario, mínimo general vigente en el Distrito Federal.

Las partes quedan obligadas a pagar los honorarios de los peritos que hayan nombrado y tendrán que presentarlos cuantas veces sea necesaria su presencia en el Juzgado. Asimismo, y al momento de presentar los peritos su dictamen, deberán exhibir el original de su cédula profesional, o de los documentos anexados a sus escritos de aceptación y protesta del cargo.

Por otro lado, las partes en cualquier momento podrán convenir en la designación de un solo perito, para que rinda su dictamen al cual se sujetarán, y a su vez, podrán manifestar en cualquier momento su conformidad con el dictamen del perito de la contraria y hacer observaciones al mismo, las cuales serán consideradas en la valoración que realice el Juez en su sentencia.

Las partes tienen derecho a interrogar al o los peritos que hayan rendido su dictamen, y a que el Juez ordene su comparecencia en la

audiencia de pruebas en la que se llevará a cabo la junta de peritos, en donde las partes podrán formular sus interrogatorios.

El perito que sea nombrado por el Juez puede ser recusado dentro de los cinco días siguientes a la fecha en que se verifique la aceptación y protesta del cargo por dicho perito a los litigantes, y las causas de recusación son las siguientes :

**I.** Ser el perito pariente por consaguineidad o afinidad, dentro del cuarto grado, de alguna de las partes, sus apoderados, abogados, autorizados o del Juez o sus secretarios, o tener parentesco civil con alguna de dichas personas.

**II.** Haber emitido sobre el mismo asunto dictamen, a menos de que se haya mandado reponer la prueba pericial.

**III.** Haber prestado servicios como perito a alguna de las partes o litigantes, salvo el caso de haber sido tercero en discordia, o ser dependiente, socio, arrendatario o tener negocios de cualquier clase, con alguna de las personas que se indican en la fracción I.

**IV.** Tener interés directo o indirecto en el pleito o en otro juicio semejante, o participación en sociedad, establecimiento o empresa con alguna de las personas que se indican en la primera fracción, y

**V.** Tener amistad íntima o enemistad manifiesta con alguna de las partes, sus representantes, abogados o con cualquier otra persona de relación familiar cercana a aquellos.

Una vez promovida la recusación el Juez ordenará se haga saber al perito recusado esta situación, para que éste al momento de la notificación si es que se entiende con él, manifieste al notificador si son o no procedentes los motivos de la recusación. Si el perito acepta la procedencia de la misma, el Juez lo tendrá por recusado sin más tramites y en el mismo auto nombrará a otro perito. Ahora bien, si el perito del cual se solicita la recusación no fuere hallado al momento de la notificación respectiva, éste tendrá que comparecer en el término de tres días al juzgado, para que bajo protesta de decir verdad manifieste si es o no procedente la causa en que se funde su recusación.

Para el caso de que admita la causa de recusación en la comparecencia, o no se presentare al juzgado en el término establecido, el Juzgador sin necesidad de rebeldía, es decir, de oficio, lo tendrá por recusado y en el mismo auto designará otro perito.

Por el contrario, si el perito niega la causa de la recusación, el Juzgador ordenará que comparezcan las partes a su presencia en el día y hora que para tal efecto se señale, con las pruebas pertinentes. Las partes y el perito unicamente podrán presentar pruebas en la audiencia que con este fin señale el Juez, salvo que tales probanzas sean documentales, las cuales se podrán presentar hasta antes de la audiencia que señale el Juez.

Si no concurre a la audiencia la parte recusante, se le tendrá por desistida de la recusación, pero si no compareciera el perito a dicha audiencia se le tendrá por recusado y se designará otro perito. Lo anterior, salvo que las pruebas ofrecidas por la parte recusante o el recusado sean documentales, las cuales se podrán presentar hasta antes de la audiencia en cuestión.

Si comparecen todas las partes litigantes del juicio el Juez las exhortará a que se pongan de acuerdo sobre la procedencia de la recusación, y en su caso sobre el nombramiento de perito que haya de remplazar al recusado, pero si no se llega a este acuerdo, el Juez admitirá las pruebas que sean procedentes, las cuales se desahogarán en ese mismo acto, uniéndose a los autos los documentos e inmediatamente resolverá lo que estime procedente.

Si se declara procedente la recusación, el Juez en la misma resolución, hará el nombramiento de otro perito, si las partes no lo designan de común acuerdo. De dicha audiencia se levantará el acta correspondiente y la firmarán los que en ella intervinieron.

Si fuere fundada la recusación a la que se haya opuesto el perito, el Juez en la resolución que dicte condenará a este perito recusado a pagar dentro del término de tres días, una cantidad equivalente al diez por ciento del importe de los honorarios que se hubieren autorizado, y el importe será entregado a la parte que lo recusó. De igual forma, se consignarán los hechos al Ministerio Público a fin de que investigue la falsedad en declaraciones judiciales o cualquier otro delito que se pudiera tipificar, aunado a que se remitirá copia de la resolución al H. Consejo de la Judicatura, para que esta aplique las sanciones pertinentes contra las resoluciones de trámite o decisión de la recusación no habrá recurso alguno.

Por otro lado, si se desecha la recusación, se impondrá al recusante una sanción de carácter pecuniario, la cual puede ascender hasta por el equivalente a ciento veinte días de salario mínimo general vigente en el

Distrito Federal, la cual se entregará a la contraparte, cuando se haya promovido de mala fe.

Los Jueces podrán designar peritos que se encuentren autorizados como auxiliares de la administración de Justicia o de entre aquellos propuestos, a solicitud del Juez, por colegios, asociaciones o barras de profesionistas, artísticas, técnicas o científicas o de las instituciones de educación superior públicas o privadas o las cámaras de industria, comercio, confederaciones de cámaras, o la que corresponda al objeto del peritaje. Si el Juez solicite que el perito sea designado por alguna de las instituciones señaladas en último término, prevendrá a las mismas para que la nominación del perito que proponga se realice en un término de cinco días, los cuales se empezarán a contar a partir de la recepción de la notificación o mandamiento que expida el Juez.

Cuando se trate únicamente de peritajes sobre el valor de cualquier clase de bienes y derechos, los mismos se realizarán por avaluos que practiquen dos corredores públicos o instituciones de crédito, nombrados por cada una de las partes, y en caso de diferencias en los montos que arrojen los avaluos, no mayor del treinta por ciento en relación con el monto mayor, se mediarán estas diferencias. De ser mayor la diferencia, se nombrará un perito tercero en discordia.

Si alguna de las partes no exhibe el avaluo, el valor de los bienes y derechos será el del avaluo que se presente por la parte que lo exhiba, perdiendo su derecho la contraria de impugnarlo.

Para el caso de que el Juez lo estime necesario, podrá designar este a algún corredor público, institución de crédito, al Nacional Monte de Piedad o a dependencias o entidades públicas que realicen avalúos.

Cuando el Juez designe a los peritos sus honorarios de éstos se cubrirán por mitad por ambas partes, y aquella que no pague su parte que le corresponde será apremiada por resolución que contenga ejecución y embargo de sus bienes, aunado a que perderá todo derecho de impugnar el peritaje que se emita por dicho tercero.

### **3.6. DEL RECONOCIMIENTO O INSPECCIÓN JUDICIAL**

Para iniciar el estudio de la presente prueba, comenzaremos vertiendo la definición que el Maestro José Becerra Bautista nos dá, al definir a esta prueba **"como el examen sensorial directo realizado por el juez, en persona u objetos relacionados con la controversia"**(38).

No es correcto llamar a esta prueba **"inspección ocular"**, en virtud de que la misma no se limita al sentido de la vista, sino a un examen sensorial en general, ya que también se puede hacer a través de otros sentidos, como lo son el olfato, el oído, etc.

Para ahondar más acerca de esta prueba, es importante decir que pueden ser materia del reconocimiento o inspección judicial las cosas materiales, muebles, inmuebles y los seres humanos, ya sea en su cuerpo, funciones biológicas o en sus actividades psíquicas, sin embargo, esta prueba tiene un límite y éste consiste en respetar a los humanos en su integridad física, su libertad y dignidad personal, a efecto de evitar que sufran algún daño.

Al ofrecer esta prueba se hará especificando los puntos sobre los cuales ésta deba recaer, de igual manera las partes deberán ser notificadas con toda oportunidad del lugar, día y hora en que ésta se llevara a cabo, lo anterior a fin de que ésta se produzca válidamente. aunque las partes y sus abogados tienen el derecho de asistir a la rendición de la prueba, si no lo hacen, no por ello se suspende la inspección ni puede atacarse la validez de ésta, cuando la notificación se haya hecho válidamente.

(38) BECERRA BAUTISTA, JOSÉ. "El Proceso Civil en México". Sexta Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, 1977. Pp. 129

Con mucha frecuencia, se combina a la inspección judicial con otros medios de prueba, tales como la testimonial y la pericial, en cuyos casos es necesario cumplir con las normas relativas a estos medios de prueba.

Por otro lado, en el acto de la inspección, las partes y sus abogados pueden hacer las observaciones que estimen pertinentes y deben hacerse constar en el acta que se levante al final de la diligencia. La ley ordena que el acta se firme por las personas que concurren a la inspección, pero si existe la negativa de hacerlo no por eso la prueba deja de ser válida. De igual forma, el artículo 355 del Código Procedimental Civil prescribe en su texto que no es necesario asentar en el acta las observaciones que hagan las partes, ni las declaraciones de testigos y peritos, cuando el juez esté obligado a dictar la sentencia definitiva en el acto de la inspección, porque entonces bastará con que se haga referencia a las observaciones que hayan provocado la convicción. Esta situación es perjudicial al derecho de las partes porque impide que haya una constancia en que se asienten las observaciones de aquel y de las declaraciones de los testigos y conclusiones que hayan formulado los peritos. Además, y aunado a lo anterior, presenta el grave inconveniente de que, cuando el fallo es apelado, la sala solo conoce los resultados de la inspección por lo que el juez afirma, y no los puntos de vista de los interesados, ni las declaraciones de los testigos y observaciones de los peritos.

Cuando el desahogo de esta prueba recae sobre las partes y éstas se niegan a sufrirla, no pueden ser compelidas para vencer su resistencia. En tal situación, se aplicará el artículo 287 del Código adjetivo civil en el sentido de que la negativa produce el efecto de tener por ciertas las afirmaciones de la contra parte, salvo prueba en contrario. Los terceros

que no litigan también pueden ser sometidos a inspección judicial, y respecto de ellos la ley es más severa que lo es con las partes, ya que el artículo 288 establece: Los tribunales tienen facultad y el deber de compeler a los terceros, por los apremios más eficaces, para que cumplan con esta obligación (la de prestar auxilio a los tribunales en la averiguación de la verdad) y en caso de oposición, oirán las razones en que la fundan y resolverá sin ulterior recurso. Este precepto es contrario al artículo 5 Constitucional, porque no está comprendido en los servicios públicos obligatorios.

Esta prueba es inmediata y directa, hace prueba plena de sus resultados, pero siempre que éstos no tengan relación con las pruebas testimonial y pericial con las que se combina, porque entonces queda sujeta a los principios que rigen a éstas últimas, además, no hay que olvidar que solo puede recaer sobre hechos y circunstancias apreciables por medio de los sentidos, es decir, el juez puede usar cualquiera de sus sentidos corporales para llevarla a cabo, por ejemplo, el sentido del olfato para comprobar el mal olor de unas emanaciones, del tacto para verificar una tela y así sucesivamente.

### 3.7. LA PRUEBA TESTIMONIAL

Para iniciar el estudio de esta prueba, comenzaremos diciendo que el testimonio es la declaración procesal de un tercero ajeno a la controversia, acerca de hechos que a ésta conciernen. (39)

A su vez Devis Echandía la define como **"un medio de prueba consistente en la declaración representativa que una persona, la cual no es parte en el proceso que se aduce, hace a un juez, con fines procesales, sobre lo que sabe respecto a un hecho de cualquier naturaleza"**. (40)

Por su parte, el Maestro Eduardo Pallares nos indica que **"testigo es toda persona que tiene conocimiento de los hechos litigiosos. Comúnmente se afirma que testigo es la persona que da testimonio de una cosa, que declara sobre ella, pero hay en esta definición dos errores: el hecho de testimoniar supone al testigo, por lo cual se incluye lo definido en la definición. Por otra parte, se testimonia o declara por el hecho de ser testigo a pesar de serlo, y de hecho no lo hacen. Es más exacta la definición que dice que un testigo es la persona que tiene verdadera conocimiento de un hecho. En el concepto jurídico de testigo, hay que incluir otra nota y es la siguiente : las partes que litigan no son testigos; únicamente son testigos los terceros que tienen conocimiento de los hechos litigiosos"**. (41)

(39) OVALLE FAVELA, JOSÉ. "Derecho Procesal Civil". Edit. colección Textos Jurídicos Universitarios. Tercera Edición. México, 1989. Pp. 163.

(40) DEVIS ECHÁNDIA, ARMANDO. "Teoría General de la Prueba Judicial" Edit. P. de Zavalia. Buenos Aires, 1972. Pp. 72.

(41) PALLARES, EDUARDO. "Derecho Procesal Civil". Edit. Porrúa, S.A. México, 1971. Cuarta Edición. Pp. 402.

Para Jaime Guasp el testigo es "la persona que sin ser arte, emite declaraciones sobre datos que no habian adquirido indole procesal, en el momento de su observación, con la finalidad de provocar la convicción".(42)

Por último, el Maestro Carlos M. Oronoz Santana nos dice con respecto a la prueba testimonial lo siguiente : "Creer y ser creídos. La aceptación de las ideas y pensamientos de los demás contribuye a establecer la existencia en sociedad, provocando el surgimiento de este principio llamado solidaridad. La idea de que las personas relatan la verdad, permite la credibilidad genérica entre los individuos, de la que puede surgir variación al analizarla según el caso y las características particulares del individuo". (43)

Ahora bien, los testigos se pueden clasificar de la siguiente manera:

- a) Por razón del nexo del testigo con el hecho; y
- b) Por la función que desempeña.

En cuanto al primer inciso, el testigo puede ser directo (de presencia o de vista), y éste se dá cuando ha tenido conocimiento inmediato del hecho, o bien, el denominado indirecto que tiene conocimiento a base de referencias, o de oídas que le han sido proporcionadas por otras personas.

(42) GUASP, JAIME. "Derecho Procesal Civil Español". Edit. Revista proceso de Derecho Privado". España, 1951. Pp. 42.

(43) ORONoz SANTANA, CARLOS M. "Las Pruebas en Materia Penal". Edit. Pac. S.A. de C.V. Primera Edición, 1993. Pp. 37.

Por la función que desempeña el testigo, pueden clasificarse en narradores, los cuales son los que comparecen a declarar en juicio sobre hechos controvertidos, y estos narran y describen los hechos sobre los cuales son cuestionados, y los llamados instrumentales, en los cuales su presencia es exigida para la validez de un determinado acto jurídico.

Y por último encontramos a los testigos por el contenido de su declaración, los cuales pueden ser contradictorios o discordantes o contestes o concordantes, según exista o no discrepancia en su declaración.

Todos los que tengan conocimiento de los hechos que las partes deban probar, están obligados a declarar como testigos, esta declaración es un deber, ya que su incumplimiento puede ser sancionado con un arresto hasta por treinta y seis horas o multa equivalente a quince días de salario mínimo general en el Distrito Federal. A este respecto, es importante señalar qué personas no se encuentran obligadas a testificar en un juicio, y esto se da cuando se trate de probar contra la parte con la cual están relacionados, y que a saber son :

- 1.- Los ascendientes.
- 2.- Los descendientes.
- 3.- Los cónyuges.
- 4.- las personas que deban guardar secreto profesional.

Por otro lado, si estas personas de una manera voluntaria quieren testificar, lo podrán hacer, debiendo constar en el acta respectiva su parentesco o relación con alguna de las partes en litigio.

En nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, no hay disposición expresa que limite la admisión de los testigos, ya sea en razón de su edad, capacidad, interés en el juicio u otras, pero si exige que estas circunstancias sean declaradas por los propios testigos, y para el caso de que estos no lo hicieren, el colitigante estará en aptitud de promover un incidente de tachas para acreditar la existencia de las circunstancias que afecten la credibilidad de los testigos. La resolución de este incidente, se reservará hasta el momento de dictar la sentencia definitiva que conforme a derecho proceda.

Al momento de ofrecer esta prueba, debe hacerse señalando el nombre y domicilio de los testigos que propone la parte oferente de dicha prueba, la cual podrá substituir a un testigo por otro, siempre y cuando lo haga saber al juzgador.

Visto el párrafo anterior, debemos mencionar que las partes tienen la obligación de presentar a sus testigos, y que para tal efecto se le entregarán las cédulas respectivas. Sólo cuando las partes bajo protesta de decir verdad manifiesten la imposibilidad de presentarlos, el juez en auxilio del oferente ordenará la citación de los testigos, con apercibimiento de arresto por 36 horas o multa por el limite señalado, para el caso de que no comparezcan a la audiencia sin causa justificada, o haciéndolo se niegue a declarar.

las personas que tengan más de 70 años y a los enfermos el juez puede recibirles la declaración en sus casas, en presencia de la otra parte, si asiste.

Al Presidente de la República, a los secretarios de Estado, senadores, diputados, magistrados, jueces, general con mando y a las primeras autoridades políticas del Distrito Federal, se podrá pedir su declaración mediante oficio, y de esta forma deben rendirla. Si el caso es de extrema urgencia, podrán rendir su declaración personalmente.

Antes de examinar al testigo, se le debe tomar su protesta de decir verdad, y a su vez, se le advertirá sobre las penas en que pueden incurrir cuando resulta falso el testimonio. Asimismo, quedarán transcritos en el acta los datos de identificación del mismo y sus circunstancias personales en relación con las partes o el conflicto.

Una vez hecho lo anterior, se procederá a la formulación de las preguntas por las partes, las cuales deben ser verbales y directas, estas preguntas deben hacerse en términos claros y precisos, tratando que cada una de estas solo comprenda un solo hecho. cuando las preguntas no se realicen siguiendo estos lineamientos, el juez las rechazará por ser contrarias al derecho o a la moral.

Las preguntas que se hacen a los testigos deben ser abiertas, en el sentido de que no deben contener una descripción detallada de los hechos a que se refieran, ya que corresponde a los testigos hacer esta descripción y no al interrogante.

El examen se debe hacer en presencia de las partes y los testigos deben ser examinados en forma separada y sucesiva. El primero en preguntar es el promovente de la prueba y acto seguido lo hará la otra parte, la cual formulará sus repreguntas. El juez, a petición de alguna de las partes, puede solicitar al testigo algunas aclaraciones, cuando éstos

dejen de contestar algún punto, se expresen con ambigüedad o incurran en contradicciones.

Las preguntas y repreguntas deben tener conexión con los hechos discutidos, sin embargo las preguntas también podrían referirse a hechos que no hubieran sido preguntados por el oferente, a fin de que si sean objeto de prueba.

A su vez el juez puede formular preguntas a los testigos y a las partes, a efecto de investigar la verdad de los puntos controvertidos. Las respuestas que los testigos den se harán constar en el acta, en forma que al mismo tiempo se comprenda el sentido o términos de la pregunta formulada. Los testigos están obligados a dar la razón de su dicho, es decir, expresar los motivos de su conocimiento de los hechos sobre los cuales han declarado, y si no lo hicieren, el juez debe exigirselas en todo caso.

Por último, cuando el testigo resida fuera del Distrito Federal, el promovente debe, al ofrecer la prueba, presentar su interrogatorio escrito con las copias de traslado para su contraparte, a efecto de que en el término de tres días pueda presentar su interrogatorio de repreguntas. Las preguntas y repreguntas se envían en pliego cerrado mediante exhorto al juez competente donde resida el o los testigos, a efecto de que ante él rindan su testimonio.

Este medio de prueba también sufrió una reforma en sus artículos 357 y 359, y a fin de que el lector pueda constatar el alcance de las mismas, se mencionan en seguida :

**Artículo 357º.** Las partes tendrán la obligación de presentar sus propios testigos en términos de lo dispuesto por el artículo 120 de esta Ley; sin embargo, cuando realmente estuvieran imposibilitadas para hacerlo, lo manifestarán así bajo protesta de decir verdad, y pedirán que se les cite, expresando las causas de su imposibilidad que el Juez calificará bajo su prudente arbitrio.

El Juez ordenará la citación con apercibimiento de arresto hasta por 36 horas o multa equivalente hasta 30 días salario mínimo general vigente en el Distrito Federal que aplicará al testigo que no comparezca sin causa justificada o que se niegue a declarar.

La prueba se declarará desierta si no es presentado el testigo por el oferente o si ejecutados los medios de apremio antes mencionados, no se logra dicha presentación.

En caso de que el señalamiento de domicilio de un testigo resulte inexacto o de comprobarse que se solicitó su citación con el propósito de retardar el procedimiento se impondrá al promovente una sanción pecuniaria a favor del colitigante, equivalente hasta 60 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal en el momento de imponerse la misma, sin perjuicio de que se denuncie la falsedad en que hubiere incurrido, debiendo declararse desierta la prueba testimonial.

En la reforma hecha a este artículo encontramos grandes diferencias al mismo, situación que tiene un gran alcance con la aplicación de dicho artículo en la práctica, razón por la cual las menciono:

En primer lugar, el presente artículo en su párrafo primero estipula que "las partes tendrán obligación de presentar a sus propios testigos en términos de lo dispuesto por el también reformado artículo 120 del Código Procesal Civil, en el cual se establece lo siguiente :

**Artículo 120º.** Cuando se trate de citar a peritos y testigos, la citación se hará por conducto de la parte que haya ofrecido dichas pruebas, y será en su perjuicio la falta de comparecencia de tales citados a quienes no se les volverá a buscar, salvo que este Código o el Juez dispongan otra cosa. La entrega de la citación por las partes, a peritos y testigos, tendrá como efectos para estos, la comprobación ante las personas que a los citados les interese, de su llamamiento en la fecha y hora que se precise, pero su inasistencia no dará lugar a la imposición de medida de apremio alguna a dichos terceros, sino que se desechará tal probanza.

Por otra parte, y en el mismo párrafo se establece que cuando realmente estuvieren imposibilitados para hacerlo, lo manifestarán así bajo protesta de decir verdad y pedirán que se les cite, expresando las causas de su imposibilidad que el Juez calificará bajo su prudente arbitrio.

El segundo párrafo del presente artículo dispone que el Juez ordenará la citación con apercibimiento de arresto hasta por 36 horas o multa equivalente hasta 30 días de salarios mínimo general diario vigente en el Distrito Federal, la cual se aplicará al testigo que no comparezca sin justa causa o que no se niegue a declarar.

La prueba testimonial se declarará desierta en las dos hipótesis que a continuación transcribo:

- a) Si no es presentado el testigo por el oferente, y
- b) Si ejecutados los medios de apremio antes mencionados no se logra dicha presentación.

Por último y para el caso de que el señalamiento sea inexacto o se comprobare que se solicitó su citación para retardar el procedimiento, se le impondrá una sanción pecuniaria a favor de su colitigante, la cual puede ascender hasta 60 días de salario mínimo general vigente en el Distrito Federal, y a su vez, sin perjuicio de que se denuncie la falsedad en que hubiere incurrido el oferente, trayendo como consecuencia que declare desierta la prueba testimonial.

Todas las diferencias que se transcribieron con anterioridad no las manejaba el artículo 357 hasta antes de su reforma, las cuales solamente traen como consecuencia que los juicios no se detengan por argucias provocadas por alguna de las partes, o bien, por la negativa de los testigos a comparecer a rendir su testimonio en el juicio.

El otro artículo de este medio de prueba, únicamente adiciona en cuanto al número y autoridades, aquellos casos en que la testimonial se pedirá mediante oficio, y de esta misma forma se rendirá, por lo cual se transcriben:

- a) El Presidente de la República
- b) Los secretarios de Estado
- c) Los senadores

- d) Los diputados
- e) Los magistrados
- f) Los jueces
- g) Generales con mando
- h) Las primeras autoridades políticas del Distrito Federal

**Estos ya estaban establecidos en el Artículo 359º antes de la presente reforma.**

- i) Los titulares de los organismos públicos descentralizados o empresas de participación estatal mayoritaria, federales o locales.
- j) El gobernador del Banco de México
- k) Los asambleistas

**Estos se adicionaron con la reforma hecha al presente artículo.**

### **3.8. FOTOGRAFÍAS, COPIAS FOTOSTÁTICAS Y DEMÁS ELEMENTOS.**

Para acreditar hechos o circunstancias que tengan relación con el negocio que se ventile, las partes pueden presentar fotografías o copias fotostáticas.

Quedan comprendidas dentro el término fotografías, las cintas cinematográficas y cualquier otra producción fotográfica.

También podrán admitirse como medio de prueba a los registros dactiloscópicos, fonográficos y demás elementos que produzcan convicción en el ánimo del juez.

La parte que presente estos medios de prueba deberá suministrar al Tribunal los aparatos o elementos necesarios para que pueda apreciarse el valor de los registros y reproducirse los sonidos y las figuras.

Los escritos y notas taquigráficas pueden presentarse por vía de prueba, siempre que se acompañe la traducción de ellos, haciéndose la especificación exacta del sistema taquigráfico empleado.

Con todo lo anterior, y siguiendo el criterio manejado por el Maestro José Ovalle Favela, diremos que todos los instrumentos utilizados en esta prueba son en realidad documentos materiales y los cuales quedan agrupados en la especie de los documentos técnicos. (44)

(44) OVALLE FAVELA, JOSÉ. "Derecho Procesal Civil". Tercera Edición. Edit. Harla, 1989. Pp. 154.

### 3.9. DE LAS PRESUNCIONES.

Comenzaremos dando la definición que De Pina y Castillo Larrañaga dan acerca de la presunción, al manifestar que "esta es una operación lógica mediante la cual, partiendo de un hecho conocido, se llega a la aceptación como existente de otro desconocido o incierto".  
(45)

En la presunción hay que distinguir tres elementos que son :

1. Un hecho conocido.
2. Un hecho desconocido.
3. Una relación de causalidad entre ambos hechos.

El artículo 379 del Código de Procedimientos Civiles nos dice que la presunción es la consecuencia que la ley o el juez deducen de un hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido. La presunción que establece la ley se llama legal, y la deducida por el juez se llama humana.

Por otro lado, las presunciones legales pueden ser relativas (*iuris tantum*), o absolutas (*iuris et de iure*), según admitan o no prueba en contrario, respectivamente.

No se admite prueba contra la presunción legal, cuando la ley lo prohíbe expresamente y cuando el efecto de la presunción es anular un acto o negar una acción, salvo el caso en que la ley haya reservado el derecho de probar.

(45) DE PINA, RAFAEL Y CASTILLO LARRAÑAGA, JOSÉ. "Instituciones de Derecho Procesal Civil". Editorial Porrúa, S.A. México, 1966. Pp. 286.

**El que tiene a su favor una presunción legal, sólo está obligado a probar el hecho en que se funda la presunción.**

**Por último, en los supuestos de presunciones legales que admiten prueba en contrario opera la inversión de la carga de la prueba.**

# **CAPÍTULO**

## **IV**

### **DE LAS REFORMAS HECHAS AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES PARA EL DISTRITO FEDERAL EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO**

## CAPÍTULO IV

### DE LAS REFORMAS HECHAS AL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

#### 4.1. MARCO LEGAL.

En primer término, el Título Decimosexto bis denominado "De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a casa - habitación" contenido en el código de procedimientos civiles para el Distrito Federal, cambio su nombre para quedar simplemente en "**De las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario**".

El presente título fué reformado mediante decreto enviado por el H. Congreso de la Unión, al entonces presidente de la República Licenciado Carlos Salinas de Gortari, el cual fué publicado en el diario oficial de la federación en fecha 22 de julio del año de 1993, y conteniéndose en el mismo, la entrada en vigencia de las reformas hechas a este título, y que lo cual aconteció el 19 de octubre de ese mismo año.

Este título tiene sus lineamientos y aplicación en los artículos que van del 957 al 966 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

El juez del arrendamiento inmobiliario es el idóneo y competente para conocer de las controversias que se susciten en materia de arrendamiento inmobiliario; acciones que se intenten contra el fiador que

haya otorgado fianza de carácter civil o terceros por controversia derivada del arrendamiento, de igual forma, conocerá de la acción que ejercite el arrendatario para exigir al arrendador el pago de daños y perjuicios a que se refieren los artículos 2447 y 2448 - I del Código Civil.

Es importante destacar que las disposiciones contenidas en el título reformado no son aplicables a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor del mismo y los juicios y procedimientos judiciales que estuvieren en trámite, se regirán por las disposiciones vigentes con anterioridad a la entrada en vigencia de las presentes reformas.

Para ilustrar lo anterior, diremos que para el caso de que la finca dada en arrendamiento tenga un giro comercial, le es aplicable el título decimo sexto bis reformado, aún cuando el contrato de arrendamiento sea anterior a las reformas hechas a éste título, situación que no acontece con las fincas dadas al uso habitacional, en virtud de que aquí si importa mucho la fecha en que se haya celebrado el contrato, pues si este se celebró con anterioridad a las reformas, la ley aplicable a estos casos lo será el título decimo sexto bis **“de las controversias de arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a casa habitación”** y solo si el arrendamiento se celebró posteriormente al 19 de octubre de 1993, le podrán ser aplicadas las reformas contenidas en el presente título.

A mayor abundamiento diremos que las reformas hechas a este título serán aplicadas para aquellos inmuebles que:

- a) No se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993;
- b) Se encuentren arrendados al 19 de octubre de 1993 para uso distinto al habitacional; o
- c) Su construcción sea nueva y el aviso de terminación sea posterior al 19 de octubre de 1993.

Pero por otro lado, para todos los juicios y procedimientos iniciados antes del 19 de octubre de 1988 derivados de contratos de arrendamiento que no se encuentren en los tres supuestos indicados, se regirán por lo dispuesto en el título décimo sexto bis denominado **de las controversias en materia de arrendamiento inmobiliario de fincas urbanas destinadas a casa habitación.**

## **4.2. DE LA DEMANDA.**

Un juicio regularmente inicia mediante la presentación del escrito de demanda ante la oficialía general de partes común, dirigido a la rama del juzgado que corresponda, lo anterior se realiza por sistemas de computo y se turna al órgano jurisdiccional.

El juzgado recibe la demanda y esta es turnada al secretario de acuerdos que funge como el funcionario judicial que está obligado a dar cuenta al juez con los escritos que presentan las partes dentro de las 24 horas siguientes a su presentación:

En cuanto a la materia de arrendamiento inmobiliario, la demanda deberá contener:

- I.-** El tribunal ante quien se promueve;
- II.-** El nombre y apellidos del actor y el domicilio que señale para oír notificaciones.
- III.-** El nombre del demandado y su domicilio.
- IV.-** El objeto u objetos que se reclamen con sus accesorios;
- V.-** Los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición. De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos. Asimismo debe enumerar y narrar los hechos exponiéndolos suscintamente con claridad y precisión.

- VI.- Los fundamentos de derecho y la clase de acción, procurando citar los preceptos legales o principios jurídicos aplicables;
- VII.- El valor de lo demandado, si de ello depende la competencia del juez.
- VIII.- La firma del actor, o de su representante legítimo, si estos no supieren o no pudieren firmar, pondrán su huella digital, firmando otra persona en su nombre y a su ruego, indicando estas circunstancias..

Independientemente de los incisos anteriormente transcritos, en materia de arrendamiento se requiere que para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este título, el arrendador deberá exhibir con la demanda el contrato de arrendamiento correspondiente, en caso de haberse celebrado por escrito. En consideración a lo anterior, es pertinente mencionar que cuando no exista contrato de arrendamiento por escrito, a la falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

A la demanda se le acompañarán copias simples de la misma y de todos los documentos exhibidos por el actor, los cuales irán debidamente selladas y cotejadas por el juzgado que conoce el negocio, para el efecto de emplazar al demandado a juicio, mediante la notificación que se le hace a éste, corriéndole traslado con las copias selladas de la demanda instaurada en su contra.

Por último diremos que cuando la demanda es admitida, el juez señalará en el auto admisorio día y hora para que tenga verificativo la audiencia de ley, la cual deberá fijarse entre los 25 y 35 días posteriores a la fecha del auto que admita a trámite la demanda.

#### **4.2.1. EL OFRECIMIENTO DE PRUEBAS (ACTOR)**

En el presente título sometido a estudio, no existe un periodo de ofrecimiento de pruebas, toda vez que el actor en su escrito inicial de demanda deberá ofrecer las pruebas que éste pretenda rendir durante el juicio.

Asimismo las partes podrán exhibir las pruebas documentales que tengan en su poder o en su defecto presentarán el escrito sellado mediante el cual hayan solicitado los documentos que no tuvieran en su poder.

A éste respecto, es recomendable manifestar que las partes deberán acompañar a su demanda o contestación los documentos en que la parte interesada funde su derecho.

Para el caso de no tenerlo a su disposición, designará el archivo o lugar en donde se encuentran los originales para el efecto de que pueda solicitar copias certificadas de los mismos y exhibidas antes de la audiencia de ley respectiva para que hagan fe en el juicio.

#### 4.2.2. EMPLAZAMIENTO

El emplazamiento es la notificación que se hace al demandado de que existe en su contra una demanda y se ha iniciado un procedimiento judicial, por lo cual, y según la fracción II del artículo 259 del Código de Procedimientos Civiles, el emplazamiento tiene como efecto el de **“sujetar al emplazado a seguir el juicio ante el juez que lo emplazó; siendo competente al momento de la citación, aunque después deje de serlo con relación al demandado porque éste cambie su domicilio o por otro motivo legal”**.

Y de igual manera, la fracción III del mismo artículo indica otro fin, que es el de **“obligar al demandado a producir su contestación ante el juez que lo emplaza”**, salvo siempre el derecho de provocar la incompetencia.

Para el Maestro Rafael de Pina Vara, el emplazamiento es el **“acto procesal destinado a hacer saber al demandado la existencia de la demanda y la posibilidad de contestarla”**.

De igual manera éste mismo autor nos da otra definición de emplazamiento, en la cual se establece que el emplazamiento es el **“acto del órgano jurisdiccional mediante el cual queda establecida la relación jurídica procesal”**. (46)

(46) DE PINA, RAFAEL Y DE PINA VARA RAFAEL, Diccionario de Derecho, Editorial Porrúa, S.A., México, 1991, página 211..

### **4.3 LA CONTESTACION A LA DEMANDA.**

En la contestación a la demanda, el demandado deberá observar los requisitos estipulados en el artículo 260 del Código de Procedimientos Civiles, los cuales a saber son:

**I.-** Señalará el tribunal ante quien conteste.

**II.-** Indicará su nombre y apellidos, el domicilio que señale para oír notificaciones y en su caso las personas autorizadas para oír notificaciones y recibir documentos y valores.

**III.-** Se referirá a cada uno de los hechos en que el actor funde su petición, en los cuales precisará los documentos públicos o privados que tengan relación con cada hecho, así como si los tiene o no a su disposición.

De igual manera proporcionará los nombres y apellidos de los testigos que hayan presenciado los hechos relativos.

**IV.-** Se asentará la firma del puño y letra del demandado, o de su representante legítimo. Si estos no supieren o pudieren firmar, lo hará un tercero en su nombre y a su ruego, indicando éstas circunstancias, poniendo los primeros la huella digital.

**V.-** Todas las excepciones que se tengan, cualquiera que sea su naturaleza, se harán valer simultáneamente en la contestación y nunca después, a no ser que fueran supervinientes.

**VI.-** Dentro del término para contestar la demanda, se podrá proponer la reconvencción en los casos en que proceda, la que tiene que ajustarse a lo prevenido por el artículo 255 del Código de Procedimientos Civiles.

**VII.-** Se deberán acompañar las copias simples de la contestación a la demanda y de todos los documentos anexos a ella para cada una de las demás partes.

En materia de arrendamiento inmobiliario la contestación debe producirse dentro de los cinco días siguientes al de la notificación de la demanda, ante el juez del conocimiento.

Para el caso de que el demandado no conteste la demanda en el término señalado para tal efecto, se presumirán confesados los hechos de la demanda que se dejó de contestar.

Por otro lado, y para el caso de que el demandado al dar contestación a la demanda se allane a la misma, el juez le concederá un plazo de cuatro meses para la desocupación y entrega del inmueble.

### **4.3.1. OFRECIMIENTO DE PRUEBAS (DEMANDADO)**

Al igual que el actor, el demandado deberá ofrecer en su contestación a la demanda, las pruebas que este pretenda rendir durante el juicio, y en los mismos términos previamente establecidos en el ofrecimiento de las pruebas de la parte actora.

### **4.4. RECONVENCIÓN Y CONTESTACIÓN A LA RECONVENCIÓN**

En la contestación a la demanda, el demandado propondrá la reconvencción en los casos en que proceda, al darse trámite a la reconvencción planteada por el demandado, se dará vista a la parte actora por el término de 5 días para que produzca su contestación manifestando lo que a su derecho convenga.

Dicho término correrá a partir del día siguiente a la notificación del auto que la admita a trámite, oponiendo las excepciones y defensas que estime pertinentes el actor, con las cuales se dará vista a su contraparte por el término de 3 días para que las conteste.

Si llegare a existir reconvencción por parte del demandado, éste deberá ofrecer sus pruebas respectivas en el acto en que se conteste la demanda, la reconvencción planteada por éste deberá ir sustentada por las pruebas idóneas para la acreditación de lo alegado en su reconvencción, estas pruebas son independientes de las que debe ofrecer el demandado al contestar la demanda principal.

#### **4.5. DE LA ADMISIÓN DE PRUEBAS.**

La admisión de las pruebas ofrecidas por las partes tendrá verificativo cuando se haya contestado la demanda o la reconvencción si se planteó, o cuando hayan transcurrido los términos para ello, el juzgador dictará un auto donde admitirá las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará de plano las que no lo sean, asimismo, fijará la preparación de las pruebas a fin de que éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

##### **4.5.1. LA PREPARACIÓN DE PRUEBAS.**

Como ya ha quedado transcrito anteriormente, el juez al admitir las pruebas de las partes, señalará la forma en que éstas deben prepararse a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley, y para tal efecto se dispone que la preparación de las pruebas quedará a cargo del oferente, situación por la cual las partes deberán presentar a sus testigos, peritos y demás pruebas que les hayan sido admitidas.

Para el caso de que bajo protesta de decir verdad una de las partes demuestre la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de alguna de sus pruebas admitidas, el juez en auxilio del oferente deberá expedir los oficios y citaciones, y realizar el nombramiento de peritos, incluso perito tercero en discordia, poniendo a disposición de la parte oferente los oficios y citaciones respectivas a efecto de que las partes las preparen y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

Por otra parte, la fracción II del artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles establece la situación de que si llamado un testigo, perito o solicitado un documento que haya sido admitido como prueba en el juicio no se desahogan éstas a más tardar en la audiencia de ley, estas pruebas se declararán desiertas por causas imputables a su oferente.

#### **4.6 DE LA AUDIENCIA DE LEY.**

En la audiencia de ley señalada en el auto admisorio de la demanda, se verificará la audiencia previa y de conciliación, el desahogo de las pruebas admitidas a las partes, los alegatos y se dictará de inmediato la sentencia que conforme a derecho proceda.

En la presente audiencia, el juez tratará de exhortar a las partes a concluir el litigio mediante una amigable composición.

Para el caso de que no se llegara a ésta amigable composición, de inmediato se pasará al desahogo de las pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las cuales se declararan desiertas por causas imputables al oferente, situación por la cual, la presente audiencia no se suspenderá ni diferirá en ningún caso por la falta de preparación de las pruebas admitidas.

Una vez desahogadas las pruebas, las partes alegarán lo que a su derecho convenga y el juez dictará de inmediato la resolución correspondiente.

#### 4.6.1. DEL TRATAMIENTO A LAS EXCEPCIONES.

En virtud de que el nuevo título no hace referencia al modo en que han de resolverse las excepciones invocadas por una de las partes, es importante transcribir el artículo 42 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que el mismo sufrió una reforma en su texto para quedar de la siguiente manera :

**Artículo 42º.** 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 del arrendamiento inmobiliario, en los que solamente serán admisibles como prueba de las mismas, las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento del juicio primeramente promovido, tratándose de las dos primeras excepciones, y en el caso de la última se deberá acompañar como prueba, copia certificada de la sentencia y copia del auto que la declaró ejecutoriada.

Visto lo anterior, pasare a ilustrar el tratamiento que se le da a las excepciones de litispendencia, conexidad o cosa juzgada en los negocios de la materia de arrendamiento inmobiliario con el nuevo procedimiento.

Una vez iniciada la audiencia respectiva, y si llegare a existir alguna de las excepciones anteriormente mencionadas, y en concreto la de conexidad o litispendencia el juez puede optar para dos caminos:

El primer camino, es dictar una resolución sobre la excepción invocada por alguna de las partes, en la cual el juez podrá abstenerse de seguir conociendo el negocio cuando ésta se encuentre fundada, o

desechándola por no reunir los supuestos dispuestos en el artículo 42 del Código de Procedimientos Civiles.

El otro camino, es concluir la audiencia, y al momento de dictar la sentencia definitiva, se declaren en ésta la procedencia o la inoperancia de la misma.

En una opinión personal, manifiesto que me parece un gran acierto la reforma hecha a este artículo, toda vez que lo que pretende el demandado, es detener el procedimiento con este tipo de argucias, ya que al no admitir el nuevo procedimiento la inspección de autos, unicamente le queda al demandado acreditar su excepción con las copias selladas de la demanda, de la contestación de la demanda o de las cédulas de emplazamiento, las cuales presumiblemente debe tener en su poder, y a final de cuenta, al que le interesa probar su excepción es a éste.

## **4.7. LOS MEDIOS DE PRUEBA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.**

En virtud de que los arrendatarios y litigantes consideran violadas sus garantías individuales con la aplicación del presente título, y en concreto a lo dispuesto por los artículos 957, 960 y 961 del Código de Procedimientos Civiles, es decir, a la manera de ofrecer, admitir, preparar y desahogar las pruebas en este juicio, paso a analizar los medios de prueba permitidos por la ley, a efecto de encontrar o no violación procedimental alguna con la aplicación de las disposiciones contenidas en los artículos anteriormente transcritos, por lo cual comencare el análisis con la reina de las pruebas, también llamada privilegiada, es decir :

### **4.7.1. LA CONFESIONAL.**

La supuesta violación a que aluden los litigantes en este medio de prueba es que en virtud de que el artículo 958 dispone que en la demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, las partes deberá ofrecer las pruebas que pretendan recibir durante el juicio, los mismos no pueden ofrecer la prueba confesional con fundamento en lo dispuesto por el artículo 308 del Código de Procedimientos Civiles después de la hipótesis prevista por el artículo anteriormente citado, situación por la cual manifiestan se violenta el procedimiento que es de orden público.

**¿Existe realmente una violación al procedimiento en éste caso?**

No existe tal violación al procedimiento, lo que existe en este caso, es una necesidad por parte de algunos jueces del arrendamiento inmobiliario en aplicar la ley literalmente, es decir no tomar en cuenta lo previamente establecido por el título antecesor, la jurisprudencia actual, y por último a la doctrina.

A este respecto, menciono que no existe un criterio unificado por parte de todos los juzgadores que conocen de la materia de arrendamiento inmobiliario a este respecto, encontrándose diversas posturas muy encontradas, pero a manera de consuelo manifiesto que un 70% de los jueces de esta materia, si admiten a trámite la prueba confesional fuera de las hipótesis marcadas por el Artículo 958 del código de Procedimental Civil, es decir posteriormente a la demanda y contestación de la misma, toda vez que la consideran una prueba privilegiada.

Ahondando en lo anterior, diremos que es procedente la admisión de dicha prueba en términos de lo establecido por el Artículo 308, si tomamos en cuenta lo dispuesto por el Artículo 318 del Código Adjetivo Civil, el cual por su importancia a este caso concreto me permito transcribirlo:

**Artículo 318.-** Absueltas las posiciones, el absolvente tiene derecho a su vez de formularlas en el acto al articulante si hubiere asistido. El Tribunal puede, libremente, interrogar a las partes sobre los hechos y circunstancias que sean conducentes a la averiguación de la verdad.

Fenomenal resulta la redacción y contenido de este artículo, en donde se advierte la posibilidad de absolver y formular a su vez posiciones a la contraria en la misma audiencia, siempre y cuando, se encuentren ambas partes en la audiencia.

Para reforzar la admisión posterior que debe tener la confesional ofrecida en términos del artículo 308, transcribo algunas tesis jurisprudenciales emitidas por algunos tribunales colegiados.

**Prueba confesional, término para su ofrecimiento.**

El artículo 308 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal señala que la prueba de confesión puede ofrecerse desde que se abre el periodo de ofrecimiento de pruebas, hasta antes de la audiencia, pero ello debe efectuarse con la debida oportunidad, de forma que permita su preparación, debiéndose considerar además lo ordenado por el artículo 309 siguiente, en el sentido de que quien va a absolver posiciones debe ser citado personalmente a más tardar el día anterior al señalado para la diligencia, consecuentemente, la prueba de confesión siempre está sujeta a la condición de que se ofrezca con tal oportunidad que permita satisfacer los requerimientos que contienen ambos preceptos.

SEGUNDO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

Amparo directo 2693/88. Arturo Silva Santillán. 15 de octubre de 1988. Unanimidad de votos. Ponente : José Joaquín Herrera Zamora. Secretaria: Herlinda Baltierra Espíndola.

**PRUEBA CONFESIONAL, TERMINO PARA SU OFRECIMIENTO.**- De acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 308 del Código de Procedimientos Civiles, la prueba confesional puede ofrecerse desde que se abre el periodo de ofrecimiento de pruebas hasta antes de la audiencia, lo que significa que existe la posibilidad legal de que sea ofrecida diez días que para su consulta, por lo que respecto de la prueba confesional no es fatal el término de diez días para ofrecerla.

**TERCER TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

A.D. 1638/89.- Francisco Cruz Guerrero.- 18 de mayo de 1989.-

Unanimidad de votos.- Ponente: José Rosas Aja.-

Secretario: Jesús Casarrubias Ortega.

A.D. 2873/89.- Jesús Miranda Morales.- 24 de agosto de 1989.-

Unanimidad de votos.- Ponente: José Rojas Aja.-

Secretario Jesús Casarrubias Ortega.

**PRUEBA CONFESIONAL, TERMINO PARA SU OFRECIMIENTO.** - La facultad conferida al litigante por el Artículo 308 del Código de Procedimientos Civiles del Distrito Federal, para ofrecer la prueba confesional hasta antes de la audiencia de Ley, no puede ser interpretada sin atender a lo dispuesto en la parte final del citado precepto, en cuanto a que dicha probanza ha de ofrecerse con la debida oportunidad que permita su preparación, por lo que necesariamente debe sujetarse al Artículo 309 del propio Ordenamiento Legal, que establece que la persona que debe absolver posiciones habrá de ser citada a más tardar el día anterior al señalado para diligencia, luego entonces, si de los mencionados disposiciones legales se desprende que el espíritu del legislador fue el dar la mínima seguridad jurídica al absolvente para que con la oportunidad debida fuera de su conocimiento la fecha en que debería de absolver

posiciones, es evidente que en la especie de modo alguno no podría admitirse la confesional ofrecida un día antes de la audiencia de la ley, y menos aún ordenar su desahogo, ya que no se ofreció con la anticipación mínima de tiempo para que pudiera prepararse y poder así rendirse en forma correcta en la citada audiencia. Lo anterior se clarifica aún más, si se toma en cuenta que de conformidad con el precepto mencionado en segundo lugar, la citación de quien deberá absolver posiciones será hecha bajo apercibimiento de que si dejare de comparecer sin justa causa, será tenido por confeso, lo cual implica un requisito adicional que deberá observarse para la admisión de la confesional en términos de ley.

**QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

**Amparo directo 2201/91. Víctor Contreras Paniagua. 13 de junio de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretario: Walter Arellano Hobelsberger.**

Por último, y para el caso de que el juez no admita la prueba confesional en términos del artículo 308 del Código de Procedimientos Civiles, en los negocios del arrendamiento inmobiliario, lo más sano para el oferente es interponer recurso de apelación en contra del auto que le desecha la misma, expresando los agravios respectivos ante el tribunal de alzada, los cuales son generalmente tradicionalistas a efecto de que se revoque el fallo emitido por el inferior, y ordenado a su vez la reposición del procedimiento.

Para concluir con este medio de prueba, diremos que no existe violación procesal alguna en los dispositivos legales enmarcados en título estudiado, sino por el contrario, dicha violación proviene de los jueces

necios que no admiten la presente prueba en los términos del Artículo 308 del Código Procesal Civil.

Con la reforma y adición que sufrió el Artículo 308 del Código de Procedimientos Civiles, el cual versa sobre la prueba confesional, se refuerza todo lo expuesto anteriormente, ya que dicho Artículo reformado dispone que la prueba de la confesión podrá ofrecerse desde los escritos de demanda y contestación, y hasta diez días antes de la audiencia de pruebas, lo cual me parece un gran acierto por lo siguiente:

Si una de las partes ofrece la prueba confesional diez días antes de la celebración de la audiencia de ley, cuenta con el tiempo suficiente y necesario para la preparación de la misma, es decir, la parte interesada la ofrece, el Juzgado debe emitir el auto que la admita dentro del plazo de tres días siguientes a las veinticuatro horas en que el Secretario de Acuerdos forzosamente de cuenta de éste, (hasta éste momento van cuatro días hábiles), más un día que se dedique a la elaboración de la cédula de notificación, (ya son cinco días), y tres días con los que cuenta el Notificador para practicar la notificación, nos da un resultado de ocho a nueve días que sirvieron y bastaron para el ofrecimiento, admisión, preparación, y tal vez el desahogo de dicha probanza, con lo cual se pretende dar agilidad al procedimiento, descartando cada vez más, las argucias y chicanas empleadas por algunos litigantes para detener y alargar el Juicio.

Ahora bien, si la prueba confesional se ofrece desde la demanda ó contestación, esto tiene como fin el de preparar dicha prueba con un gran margen de tiempo, a efecto de que ésta se desahogue en la audiencia respectiva.

Acto seguido seguimos con :

#### **4.7.2. LA PRUEBA INSTRUMENTAL.**

La violación procesal que las partes invocan en este medio de pruebas deriva del artículo 958, 959, 960 y 961 y lo hace consistir principalmente en el ofrecimiento, admisión, preparación y desahogo de la presente prueba.

A nuestro parecer, no existen violación alguna en los artículos anteriormente citados toda vez que el espíritu del legislador fué el dar a los arrendadores una justicia pronta y expedita, situación que no agradó mucho a los arrendatarios y abogados que los patrocinan ya que al quitarles las armas para lograr el objetivo primordial de estos, el cual es el de eternizar los juicios a fin de que su cliente siga teniendo la posesión del inmueble arrendado: se ven amenazados por una sentencia al no tener ya los elementos para retardarla. Era muy frecuente que estos disfrazaran a esta prueba, con las antiguamente llamadas pruebas diabólicas, las cuales por su naturaleza son muy difíciles de desahogar, y por otra parte su desahogo no llegaba a tener ninguna relevancia en el juicio.

Ahora bien, el artículo 958 dispone en su parte conducente que las partes deberán ofrecer las pruebas que pretenden rendir en el juicio, exhibiendo los documentales que tengan en su poder o el escrito sellado mediante el cual haya solicitado los documentos que no tuvieran en su poder, asimismo, el juez deberá admitir las pruebas ofrecidas conforme a derecho y rechazará las que no lo sean (prueba diabólica), fijando la preparación de las mismas a efecto de que se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley (artículo 959).

En este mismo orden de ideas, el artículo 960 señala que desde la admisión de las pruebas, y hasta la celebración de la audiencia de ley, se preparará el desahogo de las pruebas que hayan sido admitidas de acuerdo a lo siguiente:

Substancialmente, las dos fracciones contenidas en el artículo 960, disponen que 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 solo en caso de que demuestren la imposibilidad de preparar directamente el desahogo de algunas de las pruebas que le 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 la parte oferente prepare las pruebas y éstas se desahoguen a más tardar en la audiencia de ley.

Por otro lado, también se dispone que 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 misma por causas imputables a su oferente, lo cual se ve complementado por lo dispuesto en el artículo 961 fracción segunda del Código Procedimental Civil, el cual establece que de no lograrse la amigable composición se pasará al desahogo de las pruebas admitidas y que se encuentren preparadas, dejando de recibir las que no se encuentren preparadas, las que se declararan desiertas por causas imputables al oferente, por lo que la audiencia no se diferirá en ningún caso por falta de preparación o desahogo de las pruebas admitidas.

Ejemplificaremos este medio de prueba a un caso concreto, en donde el arrendatario recibe una demanda de rescisión de contrato por la falta del pago de dos o más pensiones rentísticas, el arrendatario se encuentra al corriente consignando las rentas en la oficina central de consignaciones, toda vez que su arrendador no ha pasado a cobrarle la renta, pero por cualquier motivo, éste no tiene las copias selladas por dicha oficina (robo, pérdida), situación por la cual debe solicitar se gire atento oficio a dicha oficinas a efecto de que ésta informe y en su caso remita los billetes de depósito que se encuentran consignados ante ella, el juez ordena se gire el oficio y lo pone a disposición del oferente de la prueba, el cual y de una manera inmediata recibe el oficio y lo presenta ante dicha oficina, devolviendo la minuta sellada al juzgado del conocimiento, llega el día de la audiencia de ley y dicho informe no ha sido contestado por dicha oficina de consignaciones.

**¿Es procedente se declare desierta esta prueba por causas imputables a su oferente?** No, ya que el oferente de la prueba la preparó con toda oportunidad, sirviendo como constancia de lo anterior, la minuta sellada por la oficina antes mencionada, la cual debe correr agregada en los autos del juicio, y lo cual traerá como consecuencia, la situación de que el juez difiera la audiencia girando oficio recordatorio a la oficina central de consignaciones para que ésta rinda de una manera inmediata el informe solicitado.

De lo anterior, podemos concluir que si el oferente no recogió el oficio, y mucho menos lo presentó a dicha oficina, la prueba no esta preparada, de igual forma, si no lo presentó con un término prudente y casi lo presentó en los días en que iba a tener celebración la audiencia de ley, esta prueba no está debidamente

preparada, por lo cual se debe declarar desierta por causa imputables a su oferente, al pretender diferir la audiencia alegando la falta de contestación a dicho informe.

La violación en este caso, sería que se declarará desierta la prueba, cuando ésta se preparó con toda anticipación al día señalado para la verificación de la audiencia de ley.

El problema que se vislumbra en la presente prueba, consiste en que algunos abogados no interpretan bien el dispositivo legal contenido en el Artículo 961 Fracción II del Código Procedimental, el cual manifiesta que las pruebas que no estén preparadas se dejarán de recibir y se declararán desiertas por causas imputables al oferente.

### 4.7.3 LA PRUEBA TESTIMONIAL.-

Como ya quedó transcrito en otro medio de prueba, las partes deberán ofrecer a sus testigos en el escrito de demanda y en el de la contestación a la misma, por lo cual estos los tendrían que presentar a la audiencia de ley a efecto de que estos rindan su testimonio en dicha audiencia.

Para el caso de que alguna de las partes demuestren la imposibilidad para hacerlo, el juez en auxilio del oferente expedirá las citaciones correspondientes a los testigos, los cuales se pondrán a su disposición tres días posteriores al auto que la admita, mediante un acuerdo dictado por el juez, donde se certifique esta disposición.

Si el oferente de la prueba no recoge las citaciones, y mucho menos la práctica antes de la audiencia de ley, esta prueba deberá declararse desierta por causa imputables a su oferente, toda vez que la misma no se encuentra preparada.

Una situación muy especial es la que se da cuando notificado un testigo, éste no comparece a la audiencia de ley por motivos de fuerza mayor o con justa causa, y más aún si resulta ser una persona idónea para la acreditación de hechos sustentados por el oferente, el juez con la facultad que le otorga el Artículo 957 del Código Procedimental, puede diferir la audiencia, ya que la prueba se encuentra preparada pero que por circunstancias probadas no se podrá desahogar en la audiencia, éste cuenta con la facultad otorgada por el Artículo citado anteriormente, a efecto de que éste decida en forma pronta y expedita lo que en derecho convengan, tal podría ser el caso y ordenando a algunos de los elementos

que integran su juzgado se traslade a una delegación o reclusorio a fin de que el testigo rinda su testimonio aún cuando se encuentre preso; situación similar sucede cuando al momento de la celebración de la audiencia se presenta un doctor con un certificado médico manifestando que el testigo que debía presentarse a dicha audiencia sufrió un accidente, y una vez ratificado dicho certificado por el médico que lo expide, si es posible personal del juzgado en compañía de las partes se trasladarán al hospital en donde se haya el testigo a fin de obtener su testimonio, lo cual, es consecuencia de que la impartición de justicia debe ser pronta y expedita.

Es dable manifestar que lo anterior es una facultad discrecional del juez, puesto que si el lo considera pertinente, declarará desierta la prueba por causas imputables a su oferente, lo anterior, es porque a veces los litigantes inventan cualquier situación con tal de retardar el procedimiento, inventando e ideando este tipo de argucias, que lo único que traen como consecuencia es que los jueces le pierden credibilidad a los litigantes que lo utilizan y pagando así justos por pecadores.

Ahora bien, con referencia a la citación de los testigos ofrecidos por la parte oferente me permito transcribir la siguiente tesis jurisprudencial emitida por el quinto tribunal colegiado en materia civil del primer circuito.

#### **Prueba testimonial. citación a cargo del oferente.**

En el desahogo de la prueba testimonial existen dos situaciones con efectos diferentes; la primera, que se refiere a la citación de los testigos, ya que de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 120 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, queda a cargo de la

parte oferente realizar dicha citación, y la segunda, consistente en la presentación física de los testigos propuestos, que puede efectuarse por conducto de la parte que solicita el desahogo de la prueba del mérito, o por conducto del juez de la cosa, cuando el oferente se encuentra imposibilitado para hacerlo.

Luego contrariamente a lo que aduce el oferente de dicha probanza, quedó a su cargo la citación o entrega de las cédulas de notificación a los testigos que propuso, independientemente de su posibilidad o imposibilidad de presentarlos materialmente, pues de acuerdo con el artículo 281 del citado ordenamiento legal, las partes contendientes asumen la carga de la prueba de los hechos constitutivos de sus pretensiones. QUINTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.

**Amparo directo 161/91. Ricardo Piña Campillo. 7 de marzo de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Efraín Ochoa Ochoa. Secretaria: María Guadalupe Gama Casas.**

Asimismo, en la aplicación de este título, resulta improcedente el término extraordinario por el artículo 300 del Código de Procedimientos Civiles para el caso de que se tuviera que desahogar una prueba testimonial, fuera del Distrito Federal, lo cual es legal si tomamos como base el procedimiento del presente título, y a su vez la tesis sustentada por el sexto tribunal colegiado del primer circuito, la cual es del tenor siguiente :

**Pruebas, fatalidad del término, cuando se trata del extraordinario para la recepción de la testimonial que deba desahogarse fuera del Distrito Federal.**

El término extraordinario para la recepción de la prueba testimonial que deba desahogarse fuera del Distrito Federal o del país, previsto por el artículo 300 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, es fatal, porque no debe ser suspendido ni prorrogado por cuestiones meramente, que puedan surgir en el transcurso del mismo; afirmar lo contrario, resultaría opuesto a los principios de equidad y seguridad jurídica que deben privar en los procedimientos judiciales, pues bastaría que por alguna razón no se lograra el desahogo de una prueba a satisfacción de alguna de las partes, para que ésta solicitara la concesión de un nuevo término probatorio, circunstancia que resulta en clara contradicción con los principios más elementales de la técnica procesal.

**SEXTO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA CIVIL DEL PRIMER CIRCUITO.**

**Amparo directo 2886/91. Transmisiones Automáticas de México, S.A. 22 de agosto de 1991. Unanimidad de votos. Ponente: Víctor Hugo Díaz Arellano. Secretaria: Luz Delfina Abatía Gutiérrez.**

#### **4.7.4 LA PRUEBA PERICIAL.-**

Antes de iniciar el análisis de la presente prueba, es importante manifestar que me parece un gran acierto la reforma hecha al Artículo 285 del Código de Procedimientos Civiles, el cual y en su parte conducente es del tenor siguiente:

**ARTICULO 285.-** Tratándose de juicios de arrendamiento inmobiliario, la prueba pericial sobre cuantificación de daños, reparaciones o mejoras solo serán admisibles 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 dicho juicio los mismos deberán ser recabados por la parte interesada.

Con la reforma de éste Artículo, se evitarán muchas anomalías que se presentaban con su ofrecimiento, y que para poderlas visualizar las mencionaremos a continuación:

En los juicios en materia de arrendamiento inmobiliario por lo general quien ofrece esta prueba es el arrendatario al reconvenir al arrendador, abusando en la mayoría de los casos de este medio de prueba y tratando con ello de retardar el procedimiento y dejar al arrendador la tarea de realizar todos los trámites tendientes a la preparación de una prueba que en un momento dado no ofreció, y que tiene la necesidad de realizar, porque el arrendatario toma una actitud pasiva frente a la preparación de dicha prueba con el fin de obstaculizar el proceso.

Esto se ve cotidianamente en los juicios sobre arrendamiento ya que cuando el arrendador demanda al inquilino la terminación, rescisión o desahucio de un contrato de arrendamiento, éste al contestar la demanda generalmente reconviene al actor el otorgamiento de un contrato verbal que dice haber celebrado con el arrendador, así como el pago de una determinada cantidad de dinero por concepto de mejoras que dice haber hecho en la localidad materia del juicio y que el arrendador se comprometió a cubrir dicha cantidad.

Asimismo y en la mayoría de los casos objetan la firma o las firmas del contrato de arrendamiento, esto con la finalidad de ofrecer en el momento procesal oportuno la prueba pericial correspondiente.

Ahora bien, el inquilino una vez que se abre el juicio a prueba, este incluía la pericial cuidando y cumpliendo con lo establecido por los Artículos 291, 293 y 347 del Código de Procedimientos Civiles para que la misma no pudiera ser desechada por el juzgador.

En ocasiones se ofrecen dos pruebas periciales, la grafoscópica o dactiloscópica cuando objeta la firma del contrato de arrendamiento alegando que no es la del arrendador o la suya o cuando alega que el contrato fue alterado y la pericial en ingeniería para determinar las mejoras que dicen realizó en la localidad.

Una vez que vence el periodo de ofrecimiento de las pruebas el Juez dicta el auto admisorio de las mismas, admitiendo entre ellas a la o las periciales ofrecidas por el inquilino, teniendo como perito o peritos a los mencionados por el mismo, dando un término de 48 horas para que el oferente la presente al juzgado a aceptar y protestar el cargo conferido,

apercibiéndolo que en caso de no presentarlos dentro de dicho término se le nombrará perito en rebeldía, dando vista al actor en el juicio principal por el término de 3 días para que nombre a su perito o peritos según sea el caso, apercibiéndolo que en caso de no nombrar peritos, el juez los nombrará en su rebeldía.

En la mayoría de los casos, el arrendatario (oferente de la pericial); no presenta a sus peritos para la aceptación y protesta del cargo, situación por la cual el arrendador solicita se nombre peritos en rebeldía de la demandada y el juez nombra perito en su rebeldía, los cuales en muchos casos una vez que se les notifica su nombramiento por cuestión de trabajo, tiempo u honorarios no aceptan el cargo y de nueva cuenta la parte actora se ve obligada a solicitar se nombre a otro perito, situación que podría darse tantas veces como los peritos no se presenten a aceptar en cargo.

Ahora bien, para el caso de que el oferente (inquilino) presente a sus peritos para la aceptación y protesta del cargo dentro del término de las 48 horas, es muy común que una vez aceptado el cargo, éste no rinda su dictamen en la audiencia y nuevamente aquí la parte actora solicita se nombre perito en rebeldía, repitiéndose lo manifestado en el párrafo que antecede, ya que se tiene que notificar al perito su nombramiento para que se presente a aceptar el cargo.

Una vez que el juzgador nombra perito en rebeldía del demandado, la parte actora procura que se le notifique por conducto del notificador adscrito al juzgado o se comunica con el mismo vía telefónica para que acepte el cargo y se ponga de acuerdo en cuanto a sus honorarios, una vez puestos de acuerdo a lo anterior, el perito por su cuenta y de manera

aislada procede a rendir su dictamen, dando contestación a las cuestiones presentadas y dando su conclusión según su leal saber y entender.

En cuanto al perito que nombra el actor, por lo general este acepta el cargo dentro del término que se le señala para tal efecto y una vez aceptado el cargo, es también muy usual que espere a que el perito nombrado en rebeldía del demandado, rinda su dictamen, para que en caso de que el peritaje beneficie a los intereses del arrendador lo cual es muy común-, se adhiera al mismo y una vez ratificados ambos peritajes, (si es que a una simple adhesión se le puede llamar peritaje), esperar a la audiencia para que se tenga por desahogada la prueba pericial en los términos de los escritos presentados por los peritos, con los cuales se manda dar vista a las partes para que manifiesten lo que a su interés convenga.

En caso de que los peritajes rendidos no sean acordes, en la práctica es el demandado el que se encarga de solicitar al juez que se nombre un perito tercero en discordia y aquí nuevamente corresponde al actor realizar los trámites para que dicho perito acepte el cargo y rinda su peritaje.

Una vez constituido el juzgado en audiencia pública, el día y hora señalados para tal efecto, son llamados por el secretario los litigantes, peritos, testigos y demás personas que deban intervenir en el juicio; es de notarse que en la práctica los peritos no concurren a la audiencia en virtud de que por lo general presentan sus dictámenes antes de la audiencia por escrito, ratificando el mismo y solamente se presentan cuando se solicita la junta de peritos.

El artículo 391 del Código de Procedimientos Civiles señala que los peritos dictaminarán por escrito o verbalmente en presencia de las partes y del tercero en discordia si lo hubiere, sin embargo como ya lo señalamos, los peritos presentan sus dictámenes por escrito y debidamente ratificados para que sean tomados en cuenta y pueda ser desahogada dicha prueba cuando los peritajes obran en autos.

**¿Qué ocurre cuando se impide o se obstaculiza la labor del perito?** Existe una verdadera carga procesal a las partes de facilitar todos los medios, para que los peritos puedan realizar sus estudios y cuando obstaculizan las labores de éstos o se niegan a permitir sus exámenes e impidan que el dictamen se rinda, incurren en una conducta antiprocesal y desleal; que implica el incumplimiento de esa carga, por lo que se les debe imponer la consecuencia procesal correspondiente de declarar desierta dicha prueba, pero para esto se necesita una norma legal expresa que así lo establezca.

El Código de Procedimientos Civiles no contempla expresamente la autorización a los peritos para inspeccionar lugares, bienes muebles o inmuebles, documentos o libros, etc. No impone a las partes o terceros en su caso la obligación de otorgarles las facilidades para el cumplimiento de su misión.

En materia de arrendamiento sucede con frecuencia que el oferente de la prueba (arrendatario) no da las facilidades necesarias a los peritos, para que estos puedan realizar sus estudios; por ejemplo, cuando se trata de inspeccionar algún inmueble no permiten el acceso al mismo. Ante esta situación en la práctica se acostumbra que el perito manifieste al juzgado la imposibilidad de realizar el peritaje y solicita que señale día y

hora para que se constituya en compañía del C. Secretario de acuerdos para que éste de fé de dicha imposibilidad en ese mismo acuerdo se apercibe a la parte oferente que en caso de no permitir el acceso al perito se dejara de recibir dicha prueba por la imposibilidad material para su desahogo.

Una vez que el Secretario de acuerdos da fé de las imposibilidad de que el perito pueda realizar la inspección, a petición de la contraparte el juez hace efectivo el apercibimiento y deja de recibir la prueba pericial por causas imputables al oferente; sin embargo dicho apercibimiento no tiene ningún fundamento legal y podría ser revocado por el superior en caso de apelación.

Como es de notarse en el desarrollo de este medio de prueba, con la práctica que se venía dando en materia de arrendamiento inmobiliario con la prueba pericial, se desvirtuaba la importancia de dicha prueba, misma que en un momento dado puede llegar a ser fundamental para el proceso, pero que es necesario terminar con dicha práctica para que el oferente no abuse del ofrecimiento de la misma y para evitar dilaciones al procedimiento.

Visto lo anterior, es que se concluye como un acierto la reforma hecha al artículo citado, trayendo este como consecuencia que ésta solo sea procedente, cuando expresamente lo determine la sentencia definitiva dictada en el negocio, y la cual se cuantificará en la ejecución de la misma.

Este medio de prueba sufrió una reforma en todo su articulado que la conforma, y la misma toma una dimensión muy diferente a la forma en que cotidianamente se aplicaba la misma hasta antes de su reforma.

En mi opinión, la prueba pericial dejará de padecer los abusos que con ella cometían litigantes con anterioridad, pero sobre todo en los juicios de arrendamiento inmobiliario, ya que con todas sus reformas a la misma, dejará de ser el arma ideal de los abogados que patrocinan a los arrendatarios, al quitarles los medios para eternizar este tipo de juicios. Lo anterior quedó plenamente manejado en el título anterior.

Ahora toca el turno al siguiente medio de prueba llamado:

#### **4.7.5. DEL RECONOCIMIENTO O INSPECCIÓN JUDICIAL**

Esta prueba no tiene mayor problema con las reformas hechas al Código de Procedimientos civiles, toda vez que si el actor o demandado la ofrecen, dicho reconocimiento o inspección judicial, ésta tendrá verificativo días antes a la celebración de la audiencia de ley del juicio en cuestión, y en los mismos términos ya establecidos en el capítulo anterior.

Para un mayor abundamiento del desahogo de este medio de prueba, me permito transcribir la siguiente tesis jurisprudencia :

##### **Inspección judicial, prueba de.**

La prueba de reconocimiento o inspección judicial, es un medio de convicción directo, a través de la percepción directa, pero momentánea, del órgano jurisdiccional, sobre los lugares, personas u objetos

relacionados con la controversia. En el desahogo de la diligencia se describe el objeto a inspeccionar, haciéndose constar cual es, sus características, señales o vestigios, es decir, sus cualidades o aspectos físicos, a fin de crear una reseña lo más cercana a la realidad; luego entonces, la finalidad de este elemento de prueba, contingente y momentáneo, es la de crear la convicción en el juez, de aspectos reales o cuestiones materiales, susceptibles de apreciarse con los sentidos.

**PRIMER TRIBUNAL COLEGIADO DEL NOVENO CIRCUITO.**

**Amparo en revisión 65/93. Hilario guerrero Reyes. 3 de junio de 1993.  
Unanimidad de votos. Ponente : Guillermo Baltazar Alvear. Secretario :  
Guillermo Salazar Trejo.**

#### **4.7.6. FOTOGRAFIAS, COPIAS FOTOSTATICAS Y DEMAS ELEMENTOS**

Este medio de prueba, no tiene mayor relevancia, toda vez que las mismas se desahogarán en la audiencia de Ley, siempre y cuando la parte que presente estos medios de prueba suministre al tribunal los aparatos o elementos necesarios para que pueda apreciarse el valor de los registros reproducirse los sonidos y figuras.

#### **4.7.7. LA PRESUNCIONAL**

Esta probanza se desahoga por su propia y especial naturaleza la cual quedó debidamente explicada en el capítulo anterior, y que por lo cual solo se transcriben las siguientes tesis jurisprudenciales:

**PRUEBA PRESUNCIONAL, PARA SU VALOR NO ES NECESARIO OFRECERLA AL PRECISAR SU CONTENIDO.** En virtud de que la prueba presuncional es la que mejor convicción lleva al juzgador, la Junta tiene amplia facultad para analizarla, sin que sea necesario para ello, que el interesado la ofrezca en su favor y menos que precise en que consiste dicha prueba.

**PRIMER TRIBUNAL DEL DECIMO CIRCUITO.**

**PRUEBA PRESUNCIONAL, NO REQUIERE DE AUDIENCIA PARA SU DESAHOGO.-** De conformidad con la Sección Séptima, Capítulo XII, Título Catorce de la Ley Federal del Trabajo, se desprende que la prueba presuncional es la consecuencia que la Ley o el juzgador deducen de un

hecho conocido para averiguar la verdad de otro desconocido: que puede ser legal o humana; que admite prueba en contrario, y que la parte que la ofrezca debe indicar en qué consiste y lo que con ella se acredita. De ahí que tal probanza se desahogue por su propia naturaleza y por consiguiente, no requiere de una audiencia específica para su desahogo; máxime que los extremos que con ella se justificarían pueden señalarse al tener lugar cada etapa del juicio, en particular, al concluir el desahogo de las pruebas y finalmente, al formular los alegatos correspondientes.

**NOVENO TRIBUNAL COLEGIADO EN MATERIA DE TRABAJO DEL PRIMER CIRCUITO.**

**Amparo directo 3499/95. Alejandro Estévez Mata. 11 de abril de 1995. Unanimidad de votos. Ponente : F. Javier Mijangos Navarro. Secretario: Héctor Landa Razo.**

**Amparo directo 1869/95. Miguel Eduardo Vargas Casas. 28 de febrero de 1995. Unanimidad de votos. Ponente: F.Javier Mijangos Navarro. Secretario: Héctor Landa Razo.**

#### **4.8 DE LOS ALEGATOS Y LA SENTENCIA.-**

El Artículo 961 en su Fracción III dispone que una vez desahogadas las pruebas, las partes alegaran lo que a su derecho convenga y el juez dictara de inmediato la resolución correspondiente.

**LOS ALEGATOS.-** Iniciaré este punto diciendo que el alegato es el razonamiento o serie de ellos con los que los abogados de las partes (ó las personas que puedan estar autorizadas al efecto), pretenden comunicar al juez o Tribunales de la justicia de la pretensión o pretensiones sobre las que estén llamados a decir, éstos pueden ser verbales o escritos.

En cuanto a los alegatos por escrito el Código de Procedimientos Civiles no establece un plazo por la presentación de los mismos estos alegatos o conclusiones se deben presentar al terminar la audiencia de Ley, lo cual es prácticamente imposible desde el punto de vista práctico ya que no existe un término para prepararlos, en base a los resultados de la audiencia, y aún más, porque al terminar de desahogar las pruebas el juzgador debe inmediatamente dictar la Sentencia definitiva.

Los requisitos formales de la Sentencia los encontramos en el Artículo 86 del Código de Procedimientos Civiles que señala "las Sentencias deben contener el lugar, fecha y juez ó tribunal que la pronuncie, los nombres de las partes contendientes y el carácter con que litiguen, así como el objeto del pleito, estos requisitos se refieren a los datos de identificación del proceso en el cual se pronuncia Sentencia".

De igual manera el Artículo 82 exige que el juzgador apoye sus puntos resolutivos en preceptos legales o principios jurídicos, de acuerdo con el Artículo 14 Constitucional.

Toda Sentencia de primera o de segunda instancia será autorizada por Jueces,, Secretarios y Magistrados con **“firma entera”**.

Los requisitos sustanciales de la Sentencia son tres, la congruencia, la motivación y la exhaustividad.

#### **4.9.- DE LA INTEGRACION DEL JUICIO ESPECIAL DE DESAHUCIO AL PRESENTE TITULO**

En la actualidad se ha manejado el comentario de que el juicio especial de desahucio fue derogado para ser insertado al juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario, lo cual se encuentra alejado de toda realidad, ya que si bien es cierto el juicio de controversia de arrendamiento en su Artículo 962 establece la hipótesis de adeudar dos o mas pensiones rentísticas, no podemos concluir que el juicio especial de desahucio se derogó para integrarse al de controversia de arrendamiento inmobiliario, ya que son totalmente diferentes en su aplicación en la práctica, y que para mayor abundamiento doy unos ejemplos:

En ambos casos procede solicitar al Juez un embargo precautorio para el caso de que se adeuden dos o mas rentas, y dicho embargo procederá si el inquilino no demuestra haber cubierto las pensiones reclamadas.

En el Juicio de desahucio el inquilino se puede librar del lanzamiento si este cubre el importe de las pensiones rentísticas en el momento de la diligencia de embargo y en el juicio de controversia de arrendamiento inmobiliario, el pago no lo exime del lanzamiento.

En el procedimiento de desahucio no se pueden rematar los bienes embargados, ya que se requiere de un juicio posterior en donde se decrete este remate y en el juicio de controversia si procede el remate de los bienes a fin de que se cubran las pensiones rentísticas adeudadas al arrendador.

Vistos los ejemplos anteriores, concluimos que no existe la denominada integración del juicio especial de desahucio al de controversias de arrendamiento inmobiliario ya que entre ambos existen varios matices que los hace sumamente diferentes..

#### **4.9.1. EL DOMICILIO LEGAL**

El artículo 963 dispone que para los efectos de este título siempre se tendrá como domicilio legal del ejecutado el inmueble motivo del arrendamiento.

Al interpretar este artículo, podemos decir que el domicilio legal que señale el demandado en su contestación a la demanda, es únicamente para oír y recibir toda clase de notificaciones y documentos derivados del juicio, por lo cual, y para el caso de que se trate de un mandamiento dictado en ejecución de sentencia, el domicilio legal de este lo será el inmueble motivo del arrendamiento.

Lo anterior, se entiende mejor al poner como ejemplo un lanzamiento al cual fué condenado el demandado mediante la sentencia definitiva dictada en el juicio, y ordenado por el juez en ejecución de la referida sentencia, dicha diligencia habrá de practicarse en el inmueble en controversia, puesto que sería ilógico pretender lanzar al demandado del inmueble llevando a cabo la diligencia en el despacho de su abogado, en virtud de haber señalado dicho domicilio para oír y recibir las notificaciones y documentos.

#### **4.9.2. LOS INCIDENTES**

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

Aquí se encuentra otro tinte de la impartición de la justicia pronta y expedita que debe reinar no solo en este título, sino en toda la diversidad de juicios contenidos en el Código Procesal Civil, y este tinte lo encontramos específicamente al disponer el mismo que la resolución que corresponda a los incidentes se resolverá conjuntamente con la sentencia definitiva. Anteriormente, el artículo anterior a la reforma si suspendía el procedimiento en virtud de que la resolución correspondiente a los incidentes planteados por las partes debía pronunciarse en la audiencia incidental.

### 4.9.3 LA APELACION.-

Es un recurso por el cual una o ambas partes solicitan del superior jerárquico un nuevo examen sobre la resolución dictada por el juzgador de primera instancia, con el objeto de que aquel la modifique o revoque.

La apelación es el instrumento normal de la impugnación de las Sentencias definitivas, en virtud de ésta, se inicia la segunda instancia. A este recurso también se le denominó recurso de alzada en el derecho medieval español.

Este recurso puede interponerse en forma oral o escrita, en el primero de los casos, debe formularse en el mismo acto de la notificación de la resolución impugnada, y cuando sea formulada por escrito debe interponerse en un término previamente establecido en la ley, es decir nueve días, para el caso de ser una sentencia definitiva y seis días para el caso de una Sentencia interlocutoria o auto, en ambos casos acompañando los agravios respectivos.

Cuando el Juez del conocimiento admita una apelación, debe señalar en que efecto procede, es decir, si lo admite en un solo efecto "**DEVOLUTIVO**", no se suspende la ejecución del auto o sentencia, pero si dicha apelación es admitida en "**AMBOS EFECTOS**", esta si suspende la ejecución de la Sentencia hasta que se resuelva el recurso contra ésta, o la tramitación del juicio cuando se interponga contra un auto.

Un tinte de la economía procesal en el presente título la encontramos en el Artículo 965, el cual nos habla de la tramitación de las apelaciones que se da en el presente título, por lo cual

diremos que las resoluciones y autos que se dicten durante el procedimiento y que sean apelables, una vez interpuesta la apelación, el juez la admitirá si procede, y reservará su tramitación para que se realice en su caso, conjuntamente con la tramitación de la apelación que se formule en contra de la sentencia definitiva por la misma parte apelante.

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.

Esto se aleja a lo dispuesto por el título antecesor del presente título, toda vez que cuando alguna de las partes interponía recurso de apelación contra un auto o resolución, el mismo era admitido en el efecto devolutivo, y se ordenaba integrar el testimonio de apelación respectivo para enviarlo a la sala correspondiente para la substanciación del mismo, situación que con las reformas ya no se da.

Por otro lado, en los procedimientos de arrendamiento no procederá la apelación extraordinaria. esta situación derivó por el mal uso que los litigantes daban a esta apelación en la práctica.

A manera de ejemplo, pondremos el caso en que terminaba un contrato de arrendamiento pactado por un año, el arrendatario a su vez, tenía derecho a dos años de prórroga y tres años que durara el juicio, estaríamos hablando de 6 años, y cuando el arrendador estaba a punto de ejecutar la sentencia, el demandado promovía una apelación extraordinaria, la cual tenía como consecuencia que el expediente se remitiera al superior, y el arrendatario ganará con eso de 6 a 12 meses más de tiempo con la posesión del inmueble en litigio.

En los personal pienso que fué un acierto lo anterior, toda vez que por las hipótesis que esta manejaba para su procedencia, las mismas pueden impugnarse por otros medios como lo son el juicio de amparo indirecto, o bien un incidente de nulidad de actuaciones.

En los procedimientos de arrendamiento inmobiliario, las apelaciones solo serán admitidas en el defecto devolutivo, por lo cual, al momento de interponer recurso de apelación el demandado en contra de la sentencia definitiva, este será admitido en el efecto devolutivo y se remitirán los autos originales al superior, quedando en el juzgado la sección de ejecución respectiva, a fin de que el actor exhiba fianza suficiente que garantice los daños y perjuicios que con la ejecución de la misma se pudieran ocasionar al demandado. Este a su vez, tiene derecho a solicitar del juez natural la fijación de la cantidad que sirva como contra fianza, a efecto de detener la ejecución de la sentencia hasta en tanto el superior no emita el fallo correspondiente.

Derivado de lo anterior, es que muchos arrendatarios al no querer o poder exhibir el importe de la contra - fianza, se ven obligados a desocupar el inmueble al tener el temor fundado de un lanzamiento forzoso.

Para finalizar el presente análisis realizado al presente título, concluiremos el mismo diciendo que en todo lo no previsto por este título regirán las reglas generales de este Código de Procedimientos Civiles, en cuanto no se opongan a las disposiciones del presente título. (ARTÍCULO 968).

# C O N C L U S I O N E S

1.- La derogación del Juicio Especial de Desahucio constituye en mi concepto el mayor avance en materia de arrendamiento inmobiliario, pues a mi particular punto de vista resultaba un Juicio muy poco práctico, toda vez que si bien es cierto permitía la realización de un embargo precautorio para garantizar el pago de las pensiones rentísticas adeudadas, no se podía proseguir con el procedimiento de remate de dichos bienes, lo cual resulta ilógico, pues qué objeto tendría el obtener una garantía que requería de un juicio posterior para hacerse efectiva. A este respecto el nuevo Juicio de rescisión de contrato soslaya el impedimento mencionado al facultar el embargo precautorio y el remate posterior de los bienes embargados.

2.- Resulta igualmente favorable la reforma realizada al Primer Párrafo del Artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles, que otorga al Juez las mas amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga, facultad que en mi concepto autoriza al Juzgador a desechar aquellas defensas, excepciones y hechos notoriamente frívolos e improcedentes que tienen el único objeto de dilatar la aplicación de la norma abstracta al caso concreto en perjuicio del arrendador y que provocaba que los Juicios se dilataran indefinidamente.

3.- La reforma efectuada al Segundo Párrafo del Artículo 957 del Código de Procedimientos Civiles, dilucidó una laguna procesal que existía respecto a las controversias derivadas del contrato de arrendamiento que continuamente se situaban dentro de la esfera de competencia de los Jueces civiles, determinando la competencia de los Jueces de arrendamiento inmobiliario para todos los casos, con lo que se elimina uno de los argumentos de utilización más común utilizados por los demandados con el objeto de ganar tiempo.

4.- Indudablemente que la obligación exigida a los litigantes en el Segundo Párrafo del Artículo 958 del Código de Procedimientos Civiles de ofrecer las pruebas que pretendan rendir durante el Juicio, desde sus escritos de demanda, contestación, reconvencción y contestación a la reconvencción, elimina la capacidad de alguna de las partes de sorprender a su contraparte con pruebas contra las cuales no pudo preparar su objeción o contraprueba respectiva, verbigracia, mostrar durante la secuela procesal de un Juicio de arrendamiento inmobiliario otro contrato de arrendamiento.

5.- Resultó insuficiente la reforma hecha al Artículo 959 del Código de Procedimientos Civiles, toda vez que si bien es cierto, desde el auto admisorio de la demanda se señala día y hora para la celebración de la audiencia de Ley, también es cierto que se debió incluir en la misma, un término para la realización del emplazamiento al demandado, el cual a mi criterio debería de ser con un mínimo de veinticinco días antes de la referida audiencia, a fin de que con éste término se dé oportunidad de contestar la posible reconvencción que el demandado pudiera plantear, y así de esta forma, tener todas las pruebas preparadas para su desahogo en la audiencia de Ley, omisión que repercute seriamente en la naturaleza y consecución de la reforma y aplicación que presenta éste título en la actualidad.

6.- La reforma verificada al Artículo 960 del Código de Procedimientos Civiles, es un claro ejemplo del acierto que se obtuvo con las reformas hechas a éste título, toda vez que dicho Dispositivo Legal impone a las partes la obligación de preparar sus respectivas pruebas, apercibiéndolas que de no cumplir con lo anterior, se declaran desiertas las mismas por causas imputables a su oferente en la audiencia de Ley.

7.- Digno de hacer mención, en el resultado de la reforma hecha al Artículo 961 del Código de Procedimientos Civiles, en el cual se establecen los pasos mediante los cuales se desarrolla la audiencia de Ley

de éste Juicio, la cual inicia con una exhortación del Juez a fin de que las partes terminen el Juicio con una amigable composición. De no lograrse la conciliación, se pasará al desahogo de las pruebas que estén preparadas al momento de la audiencia, dejando de recibir las que no lo estén por causas imputables a su oferente, acto seguido las partes vertirán verbalmente sus alegatos, y de manera inmediata se dictará la Sentencia definitiva que conforme a derecho proceda.

8.- Una grave deficiencia presenta la aplicación del Artículo 962 del Código de Procedimientos Civiles por parte de los juzgadores, en virtud de que si bien es cierto dicho Artículo faculta el embargo precautorio cuando se adeuden dos o más rentas, también lo es que dicha situación se debe hacer valer en la demanda, y no dejarlo al arbitrio del actor para ejercitarlo en el momento que éste lo quiera hacer valer.

9.- En relación a la tramitación de los incidentes que se hagan valer dentro de ésta clase de Juicios, el Artículo 964 establece la forma para substanciar los mismos acorde a lo dispuesto por el Artículo 88 de éste mismo Ordenamiento Legal, con la salvedad de que la resolución que corresponda a dicho incidente se dictará conjuntamente con la Sentencia definitiva dictada en el Juicio, con lo cual desaparece la suspensión del procedimiento que por los incidentes acontecía anteriormente.

10.- En general y en mi particular punto de vista, manifiesto que la reforma efectuada a éste titulo presenta más aciertos que errores, y que por lo cual, es un Juicio en donde se dá una auténtica relación de equidad jurídica entre las partes, con lo cual y ante éste Juicio que tiene como finalidad la recuperación pronta del inmueble arrendado, trae como consecuencia que exista más oferta para los arrendatarios responsables, y una amenaza para los inquilinos morosos que se ven amenazados con un lanzamiento forzoso.

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

Alcala Zamora y Castillo Niceto  
Proceso, Autocomposición y Autodefensa  
Editorial U.N.A.M.  
México, 1970.

Arellano Garcia Carlos  
Derecho Procesal Civil  
Editorial Porrúa, S.A.  
México, 1981.

Alsina Hugo  
Tratado Teórico Práctico de Derecho Procesal y Comercial  
Tomo III, Segunda Edición  
Editorial Ediar Soc. Anon. Editores.  
Buenos Aires, 1961.

Alvarez José María  
Institución de Derecho Real de Castilla y de Indias  
Tomo II, Segunda Edición  
Editorial Andromeda, S.A.  
México, 1982.

Becerra Bautista José  
El Derecho Civil en México  
Sexta Edición  
Editorial Porrúa, S.A.  
México, 1977.

Bonnecase Julien  
Elementos de Derecho Civil  
Tomo II  
Editorial Jose M. Cajica Jr.  
México, 1981.

Carnelutti Francisco  
Sistema de Derecho Procesal Civil  
Editorial Utena  
Buenos Aires, 1974.

Couture Eduardo J.  
Fundamentos de Derecho Procesal Civil  
Editorial de Palma  
Buenos Aires, 1974.

De Pina Rafael  
Tratado de las Pruebas Civiles  
Tercera Edición  
Editorial Porrúa, S.A.  
México, 1981.

De Pina Rafael y de Pina Vara Rafael  
Diccionario de Derecho  
Editorial Porrúa, S.A.  
México, 1991.

De Pina Rafael y Castillo Carrañaga José  
Instituciones de Derecho Procesal Civil  
Editorial Compañía Editora Nacional  
México, 1946.

Devis Echandia Armando  
Teoría General de la Prueba Jurídica  
Editorial P. De Zavalia  
Buenos Aires, 1972.

Guasp Jaime  
La Pretensión Procesal  
Editorial Civitas  
Madrid, 1981.

Guasp Jaime  
Derecho Procesal Civil Español  
Editorial Revista Proceso de Derecho Privado  
España, 1951.

Manzini Vincenzo  
Tratado de Derecho Procesal  
Editorial Elva  
1952.

Mateos Alarcón Manuel  
Estudio sobre las pruebas en Materia Civil, Mercantil y Federal  
Publicación Especial de la Dirección de Anales de Jurisprudencia  
y Boletín Judicial del Tribunal Superior de Justicia del Distrito  
Federal  
Editorial Cito Impresiones, Macabsa, S.A. de C.V.  
México, 1991.

Ornoz Santana Carlos M.  
Las Pruebas en Materia Penal.  
Primera Edición  
Editorial Pac, S.A. de C.V.  
México, 1993.

Orozco y Berra Manuel  
Historia de la Ciudad de México (desde su fundación hasta 1884)  
Editorial Sep. Setentas  
México, 1973.

Ovalle Favela José  
Teoría General del Proceso  
Editorial Harla  
México, 1991.

Ovalle Favela José  
Derecho Procesal Civil  
Editorial Harla  
México, 1992.

Pallares Eduardo  
Derecho Procesal Civil  
Editorial Porrúa, S.A.  
México, 1961.

Pallares Eduardo  
Diccionario de Derecho Procesal Civil  
Editorial Porrúa, S.A.  
México, 1966.

Petit Eugene  
Tratado Elemental de Derecho Romano  
Editorial Nacional  
México, 1961.

Schulz Fritz  
Clasical Roman Law  
Editorial Bosch  
España, 1956.