

321309

UNIVERSIDAD DEL TEPEYAC

3.5

ESCUELA DE DERECHO
CON ESTUDIOS RECONOCIDOS OFICIALMENTE POR
ACUERDO No. 3213-09 CON FECHA 16 - X - 1979
DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



MECANISMOS JURIDICOS PARA EJECUTAR LA SENTENCIA EN MATERIA DE ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO

TESIS
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE
LICENCIADO EN DERECHO
PRESENTA
JOSE VAZQUEZ SOTO
ASESOR DE LA TESIS:
LIC. HECTOR SANTIAGO ROMERO FRIAS
CED. PROFESIONAL No. 1307989

272903



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

A MIS PADRES:

JOSÉ JESÚS Y MARÍA DE LA LUZ.

Por darme la vida, apoyarme y guiarme por el camino de la vida y por el amor que siempre me han dado, otorgándome lo más valioso que un padre puede dejar como herencia a sus hijos: una carrera profesional; agradezco a **DIOS** por darme la oportunidad de celebrar mi triunfo, que también es de ustedes y que están conmigo para compartirlo, ya que me inspiraron confianza, esperanza y un modelo a seguir, a quienes les debo lo que soy y seré para siempre, con todo mi respeto gracias por su apoyo. Los amo.

A DIOS:

Por darme la oportunidad de vivir y porque Él siempre me da la fuerza para seguir adelante y llegar a este punto de mi vida, que es uno de los más importantes y poder celebrar con mi familia, mis padres, hermanos y amigos.

A MIS HERMANOS:

JOSÉ MIGUEL, JOSÉ JAVIER, MARÍA DE LOURDES, MARGARITA.

A quienes les pido que sigan aprovechando la oportunidad y ejemplo de nuestros padres; muchas gracias por su apoyo que me han brindado, por ser mis más grandes amigos y por el amor que nos une, los quiero.

A MI HERMANO HUGO:

Porque ha sido consejero y amigo, a quien le doy todo mi agradecimiento por el impulso que me ha dado para culminar el presente trabajo, esperando sea una guía en su formación profesional.

A MI NOVIA:

ANGÉLICA GUTIÉRREZ DURAN, por su entusiasmo, amor, comprensión y por la alegría que da a mi vida, por lo que representa para mi y por ser como es. Con mucho amor por ayudarme en los momentos difíciles y animarme a seguir hasta el final.

A MI SOBRINO:

EDUARDO ALONSO, quien ha sido un estímulo en mi vida para seguir adelante y al que deseo ver en un futuro también como profesionalista.

A MI ASESOR DE TESIS:

LIC. HÉCTOR S. ROMERO FRÍAS, por compartir sus conocimientos, experiencia y tiempo para culminar el presente, ya que fue una parte muy importante en la realización de una meta.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I	GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO	1
1.1	Antecedentes	2
1.2	Importancia	11
1.3	Definición de Arrendamiento	12
1.4	Contrato	13
1.5	Estructura de un contrato	13
1.5.1	Elementos personales	15
1.5.2	Elementos reales	18
1.5.3	Elementos formales	20
1.6	Naturaleza Jurídica	21
1.7	Derechos y obligaciones derivados del Arrendamiento	22
1.8	Subarrendamiento	30
1.8.1	Elementos de subarriendo	33
1.8.2	Naturaleza Jurídica	34
1.8.3	Extensión del subarriendo	34
1.8.4	Relaciones derivadas del subarriendo	34
1.9	Arrendamiento de inmuebles urbanos, rústicos y de bienes muebles	36
1.10	Rescisión del contrato y desocupación del predio	39
1.11	Modo de terminar el arrendamiento	41
CAPÍTULO II	EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA	44
2.1	Las sentencias	45
2.2	Sentencia y otras clases de resoluciones judiciales	46
2.3	Sentencia y modo de terminar el proceso	47
2.3.1	Actitudes autocompositivas de las partes	48

2.3.1.1	Desistimiento	48
2.3.1.2	Allanamiento	50
2.3.1.3	Transacción	52
2.3.2	Caducidad de la Instancia	53
2.3.3	Muerte de alguna de las partes	54
2.4	Clasificación de las sentencias	55
2.4.1	Por su finalidad	55
2.4.2	Por su resultado	57
2.4.3	Por su función	58
2.4.4	Por su impugnabilidad	58
2.5	Término para dictar las sentencias	60
2.6	Requisitos de Forma en las sentencias	62
2.6.1	Forma escrita de la sentencia	62
2.6.2	Idioma utilizado en la sentencia	63
2.6.3	Redacción de la sentencia	64
2.6.4	Lugar de dictado de la sentencia	66
2.6.5	Juez o Tribunal que pronuncia la sentencia	67
2.6.6	Capítulo denominado Preámbulo	68
2.6.7	Capítulo denominado Resultandos	68
2.6.8	Capítulo denominado Considerandos	69
2.6.9	Capítulo de Puntos Resolutivos	69
2.7	Requisitos de Fondo de la sentencia	70
2.7.1	Congruencia	70
2.7.2	Motivación	71
2.7.3	Exhaustividad	72
2.8	Marco teórico de la ejecución de las sentencias	72
2.9	Diversos efectos de la sentencia	74
2.10	Idea de las resoluciones judiciales	80
2.11	Eficacia ejecutiva de las sentencias	80
2.12	Garantías preventivas de la ejecución de las sentencias	82
 CAPÍTULO III LA VÍA DE APREMIO		 85
3.1	Significación	86
3.1.1	Concepto de vía de apremio	89

3.2	Principos que rigen la ejecución de la sentencia	95
3.2.1	Oportunidad para el cumplimiento voluntario	95
3.2.2	Inmunidad de Jurisdicción	96
3.2.3	La fuerza pública depende del Poder Ejecutivo	97
3.2.4	Instancia de Parte	98
3.2.5	Intermediación Judicial	99
3.2.6	Opción de procedimiento de ejecución	100
3.2.7	Límites de la ejecución	101
3.3	Juicio ejecutivo y vía de apremio	103
3.4	Presupuestos de la ejecución de la sentencia	105
3.5	Ejecución provisional y ejecución definitiva	108
3.6	Juicio especial	109
3.6.1	Brevedad	110
3.6.2	Juicio de desahucio	115
3.7	Medios de apremio	117
3.8	Correcciones disciplinarias	119
3.9	Análisis de la situación actual de la inejecución de Las sentencias en el Arrendamiento Inmobiliario.	122
	CONCLUSIONES	124
	BIBLIOGRAFIA	128

INTRODUCCIÓN

En este trabajo analizaremos el estudio en el arrendamiento inmobiliario en la Ciudad de México, así como su ejecución de las sentencias y en general, en cuatro capítulos los cuales desarrollaremos de la siguiente manera:

Capítulo I. En él analizaremos el arrendamiento en México, ya que es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica.

Es por eso que para poder entender, en total amplitud el concepto y funcionamiento del arrendamiento, es necesario analizar su evolución, sus elementos que la integran y el subarrendamiento, ya que es de idéntica naturaleza que el de arrendamiento.

Capítulo II. Posteriormente y dentro de los conflictos que presenta el arrendamiento es la ejecución de la sentencia, que son realizada dentro de un marco legal, el cual se encuentra definido en el Código Civil, porque es necesario analizar los efectos que presenta la sentencia, su eficacia ejecutiva y las garantías preventivas para evitar la inejecución de las sentencias.

Capítulo III. En él analizaremos a qué están obligadas las personas que desacatan una ejecución que, inclusive a través del uso

de la fuerza pública, se imponga el sentido de la resolución, aún en contra de la voluntad del obligado.

En el se darán a conocer los fundamentos legales de la inejecución de la sentencia, imponiéndose medidas de apremio que la ley autoriza precisamente para forzar al obligado al cumplimiento de la determinación que se hubiere dictado.

Asimismo, se desarrollará un análisis de la situación actual que en muchas ocasiones, las multas, los arrestos que las autoridades judiciales ordenan, no son eficazmente ejecutados por las autoridades administrativas que deben encargarse de cumplimentarlos, llegando al punto final que si los medios de apremio no son aplicados eficaz y enérgicamente, los jueces, los tribunales, las autoridades judiciales, en general, pierden respeto, llegando a adoptar actitudes de una burla irrespetuosa al ser sabedores de que los medios de apremio que los jueces dicten, no serán cumplimentados.

CAPÍTULO I
GENERALIDADES DEL ARRENDAMIENTO

1.1 ANTECEDENTES.

Es difícil precisar con exactitud cuando nace la necesidad del arrendamiento, existen indicios de que en Mesopotamia en el año 4000 a.c., y en Babilonia en el año de 1690 a.c., se rentaban las tierras y herramientas agrícolas. El pago consistía en parte de la cosecha; los fenicios que vivían del comercio y que tenían importantes puertos (Biblos, Tiro, Sidón), basaron parte de su desarrollo en el arrendamiento de embarcaciones, dedicadas a dicha tarea.

En los tiempos del antiguo Egipto, el antecedente más remoto de que se tiene noticias sobre el arrendamiento, es como fuente de suministro de bienes y servicios de capital; en el que los faraones daban en arrendamiento las tierras a sus súbditos.

Roma ofrece al derecho moderno una noción tan amplia del arrendamiento, que en ella comprenden múltiples y diversas figuras contractuales. Objeto del arrendamiento puede ser una cosa (corporal e incorporal, mueble o inmueble), los servicios de una persona (manuales o mecánicos e intelectuales) o la actividad de una persona encaminada a producir un cierto trabajo que se suele distinguir (como distinguían ya los romanos) en arrendamiento de cosas, en que el

arrendador conceda a otro el uso de una cosa o el goce de un derecho y el conductor (arrendatario, inquilino, colono) promete en compensación una determinada suma de dinero (precio, merced, pensión, flete); un arrendamiento de obras, en la que el artífice, el operario, el trabajador (arrendador) emplea durante un tiempo determinado una cierta energía de trabajo en favor de otro (conductor), a cambio de una remuneración (salario, paga, honorarios); un arrendamiento de obras en la que una persona (arrendador, comitente) encarga a otro la ejecución de una obra, comprometiéndose a pagar a quien la ejecuta (conductor, empresario, contratista) un previo determinado.

La locación-conducción (locatio conductio) o arrendamiento es un negocio de buena fe similar a la de la compra-venta, pero que presenta una variedad de tipos mucho mayor. En su esquema más general, es un contrato por el que una persona llamada locator (arrendador), coloca temporalmente algo en manos de otra denominada conductor (arrendatario); que lleva aquella cosa.

La ventaja que uno u otro contratante puede obtener de ese respectivo colocar y llevar la cosa es muy variable según el tipo de arrendamiento, y por eso el pago, como precio, de una cantidad (merces), que siempre interviene en el contrato, puede ser a cargo de uno u otro contratante, según quien sea el que obtenga la ventaja de aquel contrato. Para exigir la restitución de la cosa colocada y otras

posibles obligaciones del conductor, dispone el arrendador de la *actio locati*; el arrendatario, por su parte, dispone de una *actio conducti* para exigir las obligaciones del arrendador.

“Como indica la misma palabra arrendamiento (de renta), da hoy más importancia a la retribución por la ventaja obtenida que al acto mismo de colocar la cosa, y de ahí que resulte más difícil mantener la idea unitaria, que en la concepción romana consistía precisamente en ese acto de *locare*. Así como en la *emptio venditio* el sujeto principal es el *amptor* que toma para sí (*emit*) la cosa comprada, en la *locatio conductio* es el *locator*, que deja la cosa; el hecho de que sea él quien pague la *merced* o sea el conductor, eso no supone para esa concepción romana una diferencia esencial”.¹

Con los arrendamientos pueden hacerse fundamentalmente dos grupos: el de la locación de cosa llamada “*locatio conductio rei*”, en la que es el conductor quien paga la *merced* por el uso de una cosa, y el de la locación de obra llamada “*locatio conductio operis*”, en la que es el *locator* quien paga la obra por él encargada; tanto uno como otro, especialmente el segundo, en donde se comprenden muchas variedades. La llamada locación de servicios, que deriva del arrendamiento de cosa.

1 Clemente de Diego. Instituciones de Derecho Civil, p. 553.

Por el arrendamiento de cosa se cede al conductor, a cambio de una merced que éste se obliga a pagar, el uso o disfrute de un inmueble, o mueble no consumible.

“La merced por la locación de una cosa (o los servicios de un esclavo) tiene la consideración de fruto civil. Cuando la cosa cedida no produce frutos naturales y el arrendatario no puede obtener tampoco unos frutos civiles mediante el subarriendo, la cesión es de simple uso (alemán *Miete*), y no también de disfrute (alemán *Pacht*). En castellano, como en latín, no se distinguen por su nombre estas dos modalidades de arriendo de cosa. El arrendatario de fincas urbanas se llama *inquilinus*, y el de rústicas *colonus*. La locación de fincas urbanas puede ser de una casa de viviendas enteras, para que el arrendatario de la misma subarriende de las viviendas separadamente con ganancia en la merced; y se habla entonces de *locatio aversione*. El arrendamiento rústico solía hacerse por cinco años (el *lustrum* de las locaciones censorias); la merced puede consistir en una proporción de los frutos (*colonia partiaria*, *aparcería*) sin que el contrato se convierta en sociedad. En todo caso, el arrendamiento de inmuebles puede prorrogarse por la aceptación tácita de los contratantes una vez transcurrido el tiempo prefijado; la prórroga es por otro plazo igual en los predios rústicos, y por el tiempo de efectiva ocupación por el inquilino, en los urbanos si la merced es simbólica (*conductio nummo uno*), no hay arrendamiento, pero puede haber precario. Una locación

libremente revocable por el arrendador se aproxima al precario, pero se extingue por la muerte de aquél".²

Dentro del Derecho Romano, también es necesario precisar ciertas características u obligaciones por parte del arrendatario; dentro de las cuales encontramos:

a) El arrendatario debe responder por su culpa en el mal uso de la cosa arrendada, contra la naturaleza de la misma o lo pactado; pero no se presume que deba usar personalmente, y por eso se admite el subarriendo si no se excluye éste expresamente;

b) Deberá responder por custodia respecto a los muebles arrendados;

c) Deberá pagar la merced en la medida que haya podido usar de la cosa arrendada, en este sentido, se dice que el riesgo es del arrendador; y

d) Pagar los gastos de mantenimiento de la cosa arrendada, siendo las otras impensas necesarias de cuenta del arrendador.

² Clemente de Diego. Op. cit., p. 555.

El arrendamiento rústico del *ager* perteneciente a las ciudades, que se hace a largo plazo o a perpetuidad, mediante una renta pública fija (*vectigal*), que paga el arrendatario por la *possessio* de la finca y disfrute pleno de ella, con facultad para transmitir, pignorar y disponer *mortis causa* de su derecho.

Esta *conductio perpetua* adquiere un mayor alcance en la época post-clásica. Se practica incluso sobre propiedad privada, para constituir un derecho real con el nombre *ius perpetuum* y luego de *ius emphyteuticum*: *enfiteusis*. En el siglo V, una ley del emperador Zenón configuró el contrato que da lugar a este derecho como un contrato especial, distinto tanto del arrendamiento como de la compra-venta.

La renta o pensión aparece desde el siglo IV con el nombre griego de canon. El *enfiteuta* adquiere un derecho dominical, del que puede disponer tanto *inter vivos* como *mortis causa*, conservándose siempre la obligación de pagar el canon; en el caso de enajenación, el *enfiteuta* debe notificar su propósito al propietario, para que éste pueda redimir el derecho que grava su finca mediante un pago del mismo precio ofrecido por el comprador al *enfiteuta*, o consentir la venta y cobrar un 2% del precio o del valor del derecho, si la enajenación no es a título oneroso. La falta de esta notificación o la falta de pago del canon durante tres años, extingue el derecho del *enfiteusis*.

Otro tipo de arrendamiento que existía en Roma era el de solares pertenecientes a las ciudades para que el arrendatario edifique y disfrute de lo edificado, a muy largo plazo o perpetuidad, mediante el pago de una renta. Las controversias entre presuntos superficiarios se podían resolver con el trámite de un *interdictum de superficiebus*, y todo el régimen de la concesión tenía carácter público. El Pretor en su Edicto, ofrecía al superficiario las acciones útiles que le fueran necesarias para la defensa de sus derechos.

Dentro de los arrendamientos también podían ser objeto los almacenes; en los que depositaban en ellos mercancías o cosas de cualquier clase. El locator que cedía los locales, respondía por la custodia de las cosas depositadas, aunque el conductor de los compartimientos tuviera una llave. El contrato no era depósito, en consideración a que no era gratuito; no podía configurarse tampoco como *locatio conductio operis*, a pesar de que se prestara un servicio de vigilancia de los almacenes; sino una *locatio conductio rei* de tipo especial. El horrearario podía ser a su vez, un conductor ordinario de la horrea arrendados en conjunto por el propietario, el cual no tenía ninguna responsabilidad frente al subarrendatario.

Otro tipo especial de locación de cosas, era el de los servicios de un esclavo. Aquí no es tanto el esclavo mismo la cosa arrendada cuanto su trabajo mercenario. Esto resulta más evidente cuando no es un esclavo sino un libre, por ejemplo un liberto, quien coloca sus

servicios; entonces no puede hablarse ya de cosa arrendada sino de operae locatae, siendo locator el mismo libre que trabaja, como hacen los esclavos, a cambio de una merced. También aquí la retribución debe ser proporcionada al trabajo rendido por el locator; la obligación de éste es que la retribución se fija por cantidad de trabajo hecho o de tiempo de servicio.

Distinto de los contratos de arrendamiento; como lo es, el de cosa o de servicios (cuya merced paga el conductor) es el contrato de arrendamiento de obra (la llamada locatio conductio operis), en la que es el locator quien paga la merced por la obra a cuya ejecución coloca. No se trata de cantidades de trabajo, sino de una obra encargada, que el conductor debe de entregar terminada, sobre una cosa que el locator ha puesto en sus manos con ese fin. La operación de conductor puede ser muy variada: construir, fabricar, curar, reparar, instruir, medir, hospedar, transportar, etc.. En cualquier caso, el locator debe poner algo, pues el conductor pone toda la materia, el contrato se considera compra-venta, por ejemplo, cuando el sastre pone también la tela. Cuando se trata de una cosa mueble, el conductor responde por la custodia, que comprende aquí el deterioro causado por la impericia propia o de los auxiliares; el locator sufre el riesgo ajeno al oficio, así como también responde del perjuicio culposo causado al conductor.

La locación de obra no tiende a desaparecer diluida en situaciones de subordinación social, como ocurre con la locación de

cosas, sino a escindirse en una gran variedad de contratos más típicos; por ejemplo, de construcción, de reparación, de enseñanza, de transporte, de hospedaje, etc., para designarlos se evita el nombre de arrendamiento.

“Los contratos por los cuales una parte se obliga a la concesión del uso de un objeto, a la prestación de trabajo o de un resultado a producir por el trabajo y la otra parte a una contraprestación en metálico fueron englobados por el derecho romano bajo el nombre de *locatio conductio*. No obstante, el trato jurídico de cada una de estas especies de contratos ofrece diferencias esenciales. El Código Civil ha consumado su separación, pues trata los contratos de servicios y de obras como tipos contractuales independientes. Más también, de acuerdo con todas las legislaciones modernas, la *locatio conductio rei* se subdivide en arrendamiento de uso y arrendamiento de uso y disfrute. El arrendamiento de uso se refiere únicamente a las cosas y otorga sólo el uso, no el goce de los frutos, el arrendamiento de uso y disfrute se refiere a las cosas o a los derechos (por ejemplo, derechos de caza y pesca, de minas, de gabelas de paso por los puentes) y otorga además el uso y el goce de los frutos. El arrendamiento de uso y disfrute se regula, en general, por las normas del arrendamiento de uso, siquiera con algunas divergencias”.³

Se dice que el arrendamiento se aplicó primeramente en las cosas muebles, especialmente a las bestias de tiro, y para los esclavos

3 Rafael Rojina Villegas. Derecho Civil Mexicano. p. 547.

para la recolección de cosechas, como también parcelas arrendadas a gente pobre que no tenían patrón, de quien recibirlas para trabajar.

En los años cincuenta el arrendamiento era asociado con los bienes raíces, aunque actualmente es posible arrendar cualquier tipo de bienes.

1.2 IMPORTANCIA.

El arrendamiento surge como una solución a los inconvenientes que el hombre enfrenta, por falta de recursos necesarios para adquirir la propiedad de las cosas, por lo cual se hace posible que el propietario o arrendador obtenga utilidades de sus bienes sin explotarlos directamente, ni desprenderse de su dominio, y el arrendatario puede satisfacer sus necesidades con dichos bienes sin adquirirlos.

“El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórico como práctica, los problemas que se suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código, y por su constante aplicación en la práctica”.⁴

⁴ Ibidem.

Nuestro Código vigente sólo comprende dentro del contrato de arrendamiento, una de las formas que reguló el derecho romano, o sea, el arrendamiento de cosas. Por consiguiente ya no incluimos bajo la denominación general de arrendamiento, la prestación de servicios, ni el contrato de obra, como sí aconteció en el derecho romano y sigue ocurriendo en el moderno derecho francés, italiano y español.

1.3 DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento es el más importante de los contratos llamados de uso y disfrute.

De acuerdo con lo dispuesto por el Código Civil para el Distrito Federal, en su artículo 2398 señala: Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa, y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

El arrendamiento, por disposición expresa del legislador, no puede exceder de diez años para las fincas destinadas a habitación y de veinte años para las fincas destinadas al comercio o a la industria.

La función jurídica del arrendamiento consiste, por tanto, en transferir el uso o goce de los bienes. Propiamente debe hablarse de

transmisión de uso o goce de los bienes, porque en nuestro derecho se trata de una obligación de dar, a diferencia del Derecho francés en que es de hacer. La doctrina francesa dominada principalmente por la terminología que emplea el Código Napoleón, dice que el arrendador está obligado a “hacer gozar” el arrendatario de una cosa, y por esto se dice que la obligación del arrendador es ejecutar un hecho; hacer gozar la cosa.

1.4 CONTRATO.

Es el acuerdo de dos o más personas para crear o transferir derechos y obligaciones. El contrato es una especie del género convenio, que es el acuerdo para transferir, crear, modificar o extinguir obligaciones y derechos.

El artículo 1793 del Código Civil establece:

“Los convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos toman el nombre de contratos”.

1.5 ESTRUCTURA DE UN CONTRATO.

Elementos del Contrato de Arrendamiento:

a) Elementos Personales.

El Arrendador.

El arrendatario.

b) Elementos Reales:

Tipos de bienes susceptibles de Arrendamiento.

Monto total de Operación.

Promesa de Pago.

c) Elementos Formales:

Contrato Escrito.

Contrato Ratificado.

1.5.1 Elementos personales.

Los elementos personales del arrendamiento son dos: el arrendador y el arrendatario. Llámase arrendador a quien cede el uso y disfrute de la cosa, y arrendatario a quien lo adquiere.

Ambos contratantes requieren la capacidad general para contratar. Además, el arrendador debe tener legitimación sobre el bien que va a dar en arrendamiento, bien sea por ser propietario de él y no tenerlo dado en arrendamiento a otra persona, ni tener alguna legitimación legal para celebrar determinados arrendamientos, o bien por estar autorizado expresamente por el dueño de la cosa arrendada o por disposición expresa de la ley (artículo 2401 del Código Civil).

En el caso de autorización del dueño, la constitución del arrendamiento se sujetará a los límites fijados en la autorización, y si se trata de disposición legal, a que la ley haya fijado a los administradores de los bienes ajenos (artículo 2402).

En base a lo anterior, podemos señalar que no es indispensable ser el dueño de la cosa para darla en arrendamiento, basta que exista una autorización por parte del dueño para arrendarla, lo cual se puede realizar a través de un mandato (carta poder, poder notarial, etc.) o cualquier otra forma que la ley autorice para tal efecto.

Es conveniente señalar sobre los elementos personales del arrendamiento, algunos principios generales. En cuanto al arrendatario, puede decirse que por regla general toda persona con capacidad general para contratar puede tomar en arrendamiento un determinado bien, pero con estas excepciones: Carecen de legitimación para tomar en arrendamiento o tienen incapacidades especiales de derecho para tomar en arrendamiento determinados bienes, tal es el caso de los magistrados, jueces u otros empleados públicos como también los tutores, los cuales no pueden tomar en arrendamiento para sí o para sus familiares los bienes que ellos manejan por razón de sus funciones (artículos 2402, 2405 y 569).

Permitir estos arrendamientos sería exponer gravemente a que dichas personas sacrificaran en su propio beneficio los intereses ajenos que tienen encomendados.

Por lo que concierne al arrendador, la regla general es en el sentido de que el dueño o el usufructuario de la cosa o la persona autorizada por ellos pueden dar en arrendamiento dicha cosa, pero con algunas limitaciones; como lo son: cuando el arrendador ya dio en arrendamiento la cosa a una determinada persona, no puede volver a darla en arrendamiento a otra persona por el mismo tiempo; cuando la cosa arrendada está hipotecada, no puede el dueño de ella darla en arrendamiento por un plazo mayor que el de la hipoteca y si la hipoteca no tiene plazo y recae sobre una finca rústica, no puede

darla en arrendamiento por más de un año, o si grava una finca urbana, por más de dos meses (artículo 2914).

Cuando la cosa pertenece en copropiedad a varios condueños no puede uno de ellos, sin el consentimiento de la mayoría, dar en arrendamiento la cosa indivisa (artículo 946 del multicitado código).

Por regla general, cuando por virtud de la ley o por convenio, una persona tiene la administración de un bien ajeno, puede darlo en arrendamiento, ya que comúnmente el arrendamiento es un acto de administración, a este aspecto es conveniente señalar algunas excepciones generales:

a) Los arrendamientos de larga duración o con anticipos considerables de rentas son actos de administración extraordinaria o constituyen ya un acto de dominio, por lo cual el albacea necesita del consentimiento de los herederos o legatarios, en su caso, para dar en arrendamiento por un plazo mayor de un año los bienes de la herencia, que es también el plazo que tiene el albacea para cumplir sus funciones y, por tanto, para adjudicar los bienes relictos a los herederos y legatarios; los tutores y los padres necesitan autorización judicial para dar en arrendamiento por un plazo de más de cinco años los bienes de sus representados o para recibir anticipos de rentas por más de dos años.

b) Los depositarios judiciales de fincas urbanas embargadas pueden dar en arrendamiento éstas, pero con rentas no menores de las vigentes del tiempo de verificarse el secuestro y las garantías acostumbradas en esos casos (numeral 553-I del Código de Procedimientos Civiles).

c) Los apoderados generales para actos de administración, requieren cláusula especial para dar en arrendamiento los bienes de sus representados (ordinal 2554 del Código Civil).

Finalmente, el dueño de la cosa puede autorizar a una persona a dar en arrendamiento dicha cosa no sólo a través de un mandato, sino mediante una simple autorización a esa persona; por ejemplo, el arrendador que faculta al arrendatario para dar en subarrendamiento a un tercero la cosa arrendada.

1.5.2 Elementos reales.

Respecto a los elementos reales de este contrato podemos señalar dos: el objeto y el precio.

a) En cuanto al objeto o cosa materia del arrendamiento, según el artículo 2400 del Código Civil, pueden ser susceptibles de arrendamiento todos los bienes que pueden usarse sin consumirse,

excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

De lo anterior se desprende que en el arrendamiento se siguen los principios generales de los contratos, exigiendo que el objeto sea lícito, se encuentre en la naturaleza y sea determinado o determinable.

Por lo que hace a los derechos, sólo se pueden arrendar los reales que son susceptibles de ser aprovechados.

b) En cuanto al precio o renta del arrendamiento (artículo 2399) puede consistir en una suma de dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada.

El precio no debe consistir precisamente en dinero, sino que el precio puede ser otra cosa, como frutos, pero siempre debe el mismo precio ser cierto y determinado en calidad y cantidad, por lo que no puede pactarse que la renta consista exclusivamente en una parte de los frutos o ingresos de la cosa, ya que entonces se trataría más bien de un contrato de aparcería agrícola, comercial o industrial. Empero, podría pactarse una cantidad determinada y, además, una cierta participación en los frutos, productos o ingresos. Por ejemplo, en el arrendamiento de un salón o un restaurante, podría pactarse que el

arrendatario se obligue a pagar una cantidad mensual fija de dinero y, adicionalmente, un determinado porcentaje sobre las entradas brutas de la negociación.

1.5.3 Elementos formales

En cuanto a la forma que debe revestir este contrato, el artículo 2406 del Código Civil señala que el contrato debe otorgarse por escrito. La falta de esta formalidad se imputará al arrendador.

En consecuencia, puede afirmarse que por regla general el arrendamiento es un contrato formal, cuando recae sobre bienes inmuebles, puesto que debe constar por escrito. En los arrendamientos urbanos si la renta excede de cien pesos anuales y debe revestir la formalidad de la escritura pública si la renta es superior a cinco mil pesos anuales, cuando se trata de un predio rústico, como lo establece el artículo 2407 del Código antes mencionado.

Cuando son del Estado los bienes que se dan en arrendamiento y a fin de prevenir o evitar los abusos de los funcionarios públicos encargados de ellos, ha tomado siempre nuestra legislación una serie de medidas imperativas a proteger los intereses del Estado.

Así ocurría en la legislación española vigente en México antes del Código Civil de 1870 que ordenaba que se concediera en almoneda pública el arrendamiento de propios (los bienes que tenía una ciudad para sus gastos públicos) y de arbitrios (los productos de impuestos autorizados a un pueblo sobre determinados bienes muebles): Los ramos arrendables de propios y arbitrios deben sacarse a pública almoneda y rematarse al mejor postor.

Con el mismo propósito, se exige hoy en día que la renta de los bienes del Estado y aún de las entidades descentralizadas y paraestatales se fije por la Comisión de Avalúos de Bienes Nacionales.

1.6 NATURALEZA JURÍDICA.

En cuanto a su naturaleza jurídica, el arrendamiento se puede catalogar de la siguiente manera:

a) Se trata de un instrumento mediante el cual se transmite el uso y goce de una cosa.

b) Es un contrato oneroso ya que a cambio del uso y/o goce se deberá pagar un precio cierto.

c) La transmisión del uso es temporal, dado que si la transmisión fuese perpetua estaríamos ante la presencia de alguna otra figura judicial, y no frente al arrendamiento.

d) Es principal, ya que su perfeccionamiento no requiera la existencia o cumplimiento de otra obligación u otro contrato.

e) Es bilateral porque engendra derechos y obligaciones recíprocas, por un lado la concesión del uso o goce de una cosa, y por el otro el pago de un precio.

f) Es generalmente formal porque se validez debe constar por escrito.

g) Es un contrato de los llamados de tracto sucesivo pues requiere de una duración determinada, de que sus obligaciones y beneficios se den momento a momento, para que pueda tener vigencia.

h) Es consensual en oposición a real, porque para su perfeccionamiento no se requiere la entrega de la cosa, sino sólo el consentimiento de las partes.

1.7 DERECHOS Y OBLIGACIONES DERIVADOS DEL ARRENDAMIENTO.

a) Derechos y obligaciones del arrendador.

I.- Derechos. Las obligaciones del arrendatario significan otros tantos derechos para el arrendador.

Así tiene derecho a la rescisión del contrato por el incumplimiento por parte del arrendatario de la obligación del pago oportuno de la renta, por el incumplimiento de la obligación de usar la cosa para el uso convenido o conforme a su naturaleza y por el incumplimiento de la obligación de no subarrendar sin la autorización del dueño.

Este tiene también el derecho de que el arrendatario ponga de su conocimiento, a la brevedad posible, la necesidad de las reparaciones de la cosa arrendada, así como toda usurpación o novedad dañosa que otro haya hecho, abiertamente contra ella, bajo pena de pagar daños y perjuicios.

II.- Obligaciones. El arrendador está obligado, aunque no haya pacto expreso;

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

destinada; así como en condiciones que ofrezcan el arrendatario la higiene y seguridad del inmueble.

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

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

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

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

“Además de estas obligaciones de hacer y dar, anteriormente señaladas, el Código impone al arrendador obligaciones de no hacer, de contenido patrimonial, de carácter concreto, que impiden al arrendador alterar la forma o sustancia de la cosa arrendada e impedir o estorbar el uso que debe concederse al arrendatario respecto de la misma. Se trata de una obligación semejante a la del nudo propietario respecto del usufructuario. En ambos casos la cosa debe ser gozada en el estado que tuvo al celebrarse el contrato y, por

consiguiente, el arrendador está impedido para alterar su forma o sustancia. Tampoco puede intervenir de tal manera que impida el uso o goce, excepto cuando deba hacer reparaciones de la cosa. Esta excepción es forzosa, porque de lo contrario, el arrendador no podía cumplir con las obligaciones de mantener el bien en condiciones de prestar el uso convenido o el conforme a su naturaleza”.⁵

Además de las obligaciones anteriormente señaladas, el Maestro Ramón Sánchez Medal, menciona que pueden presentarse otras dos obligaciones eventuales a cargo del arrendador, que son las siguientes:

“Reembolso de mejoras. Por regla general, puede el arrendatario hacer mejoras en la cosa arrendada, ya que quien tiene la facultad para usar la cosa, puede adoptar ésta a un mejor uso de la misma y hacer obras que mejoren la utilidad de la misma cosa, pero sin perjuicio de su obligación de restablecer la cosa al estado en que la recibió, al momento de devolverla. Sin embargo, hay dos casos en que, por excepción, no puede el arrendatario hacer mejoras en la cosa arrendada, a saber:

a) Cuando se trata de mejoras de tal manera importantes que varíen la forma de la cosa arrendada, o pongan a ésta en peligro de destrucción o deterioro, ya que para hacer este tipo de mejoras

⁵ Ibid, p. 603.

requiere el arrendatario del consentimiento expreso del arrendador. Por ejemplo, no puede construir un piso más a la finca arrendada.

b) Cuando en el contrato de arrendamiento expresamente se haya prohibido al arrendatario hacer toda clase de mejoras u obras en la cosa arrendada.

Fuera de estas dos limitaciones y casos de excepción, en los que las obras realizadas por el arrendatario no le dan a éste ningún derecho de reembolsar o de pagar al arrendatario el importe de tales obras. Esta obligación del arrendador de reembolsar o de pagar al arrendatario el importe de las obras realizadas por éste existe en las tres hipótesis siguientes: Si en el contrato o posteriormente se autorizó al arrendatario para hacerlas y el arrendador se obligó a pagarlas. Si se trata de mejoras útiles y por culpa del arrendador se rescindiere el contrato. Cuando el contrato sea por tiempo indeterminado, si el arrendador facultó al arrendatario para hacer mejoras y antes del tiempo necesario para que el mismo arrendatario quede compensado con el uso de las mejoras, de los gastos que hizo, el arrendador diere por terminado el arrendamiento.

La segunda obligación es preferir al arrendatario. Finalmente, en ciertos arrendamientos, los que han durado más de cinco años siempre que el inquilino haya hecho mejoras de importancia y se encuentra al corriente en el pago de sus rentas, debe el arrendador

conceder al arrendatario un derecho de preferencia, en igualdad de condiciones, frente a terceras personas para el caso de venta o de nuevo arrendamiento de dicha finca. Este derecho de preferencia puede renunciarse, reglamentarse, modificarse o ampliarse mediante un pacto expreso. Por ejemplo, otorgarse la preferencia en cuestión a favor de un arrendatario parcial; especificarse en qué consistirán las mejoras de importancia; exigir una duración menor o mayor de los cinco años; etc.”.⁶

b) Derechos y obligaciones del arrendatario.

I.- Derechos.

En el caso de que el arrendador no haga en la cosa arrendada las reparaciones necesarias para el uso a que está destinada, el arrendatario tendrá derecho de rescindir el contrato u ocurrir al juez para que obligue a aquél al cumplimiento de dicha obligación.

El que por causa de reparaciones pierda el uso total o parcial de la cosa, tiene el derecho de no pagar el precio en arrendamiento, o pedir la reducción del mismo o la rescisión del contrato, si la pérdida del uso dura más de dos meses en sus respectivos casos, pudiendo ejercitarse también el derecho de rescindir el contrato cuando el impedimento se produzca por caso fortuito o fuerza mayor.

⁶ Ramón Sánchez Medal. Contratos Civiles, p. 208

El arrendatario tiene el derecho de reclamar la disminución de la renta o rescisión del contrato y el pago de los daños y perjuicios que sufra si el arrendador fuese vencido en juicio sobre una parte de la cosa arrendada e igualmente cuando por causa de vicios o defectos ocultos se impida el uso de ella.

En los arrendamientos que han durado más de cinco años y cuando el arrendatario haya hecho mejoras de importancia en la finca arrendada, tiene éste el derecho si está al corriente en el pago de la renta, a que, en igualdad de condiciones, en caso de venta sea preferido. Es decir, gozará el arrendatario del derecho del tanto.

II.- Obligaciones.

Son obligaciones del arrendatario, a saber:

1. Pago de la renta, debe satisfacerla en la forma y tiempo convenidos. La renta debe ser cierta y determinable, pero no forzosamente en dinero, pues puede consistir de otros bienes, por ejemplo, en una determinada cantidad de frutos, sin que por ello se altere la naturaleza del contrato, de lo que se deriva que nuestra legislación civil sólo requiere que el precio en el arrendamiento sea cierto y determinado, entendiéndose por lo primero una retribución verdadera y no ficticia que se obliga a pagar el arrendatario al arrendador por el uso de la cosa arrendada, en dinero, en frutos o productos de la cosa, en tanto por lo que se refiere a la determinación

del precio debe entenderse el establecimiento de las bases o datos que sirvan para fijar el valor de la locación de las cosas arrendadas.

“La Suprema Corte de Justicia de la Nación, en jurisprudencia definida, ha establecido que si en el contrato de arrendamiento no se expresa el lugar del pago de las rentas, y no se acredita el requerimiento del mismo en la casa arrendada, el inquilino no incurre en mora, y que esta debe imputarse a partir de la fecha siguiente a la señalada para el cumplimiento de la obligación”.

2. Usar debidamente la cosa, la cual consiste en usar la cosa rentada precisamente para el destino convenido. Así por ejemplo, si se rentó una casa habitación, no puede destinarse a comercio, y si se rentó un automóvil de pasajeros, no puede usarse para carga.

3. Conservar en buen estado la cosa arrendada y responder de los daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia o por la de sus familiares, sirvientes o subarrendatarios.

4. Poner en conocimiento del arrendador a la brevedad, la necesidad de reparaciones que exija la cosa arrendada; pero cuando se trate de aquellos deterioros de poca importancia, el arrendatario

debe hacer dichas reparaciones, ya que, regularmente son causados por las personas que habitan en el domicilio.

5. Devolver la cosa arrendada, al concluir el arrendamiento, tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiere menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

1.8 SUBARRENDAMIENTO.

El subarriendo es un contrato en virtud del cual el arrendatario (subarrendador) arrienda la cosa arrendada a un tercero (subarrendatario).

Hay subarrendamiento cuando el arrendatario arrienda la misma cosa que recibió en arrendamiento, es decir, respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. Para que el arrendatario pueda a su vez arrendar la cosa que ha recibido necesita tener capacidad especial para celebrar este contrato o en otras palabras, no basta la capacidad general para contratar, sino que es menester tener autorización general o especial del arrendador. Dice al efecto el artículo 2480: "El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios".

La situación es diferente según sea la capacidad del arrendatario para subarrendar, si tiene una autorización general, el contrato de subarrendamiento es válido, pero existen dos contratos independientes que regulan relaciones jurídicas de personas diversas. Además del contrato de arrendamiento primordial, se forma con independencia absoluta el de subarrendamiento, sigue siendo responsable el arrendador, el arrendatario y, a su vez, en el subarrendamiento, es directamente responsable el subarrendatario al subarrendador, que es el arrendatario en el primero contrato. artículo 2481: "Si el subarriendo se hiciera en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como el él mismo continuara en el uso o goce de la cosa". La autorización general sólo significa que no habrá causa de rescisión del arrendamiento inicial, y que subsiste la responsabilidad del arrendatario para que en los casos de daños o incumplimiento de las demás obligaciones, responda directamente ante el arrendador.

Cuando exista autorización especial para subarrendar, que puede otorgarse en el momento del subarriendo o posteriormente, se opera un cambio sólo en uno de los sujetos del contrato, el arrendatario, subrogándose en todos sus derechos y obligaciones, el subarrendatario. Dice al respecto el artículo 2482: "Si el arrendador a prueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones de el arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa".

En el artículo 2480, ante la hipótesis de una autorización general para subarrendar, se mantiene una independencia absoluta de los dos contratos y, por consiguiente, para nada se modifica la situación jurídica del arrendamiento inicial en las obligaciones del arrendatario. En el artículo 2482 tenemos regulada una subrogación legal, para que el subarrendatario sustituya el arrendatario y por tanto, desaparece toda responsabilidad y obligación en este, quedando desligado de la relación jurídica primitiva. Pueden existir, conforme al artículo 2482 una simple subrogación o una novación. Habrá la primera cuando el subarrendamiento se ejecute en los términos del arrendamiento, es decir, cuando el subarrendatario acepte sustituir el arrendatario y, a su vez el arrendador dé su conformidad expresa. En este caso, en nada se modifica la relación jurídica primitiva teniendo las mismas obligaciones, términos, plazos y condiciones de transmisión de la relación primitiva.

En el subarrendamiento con autorización especial existe en realidad una cesión de derechos con su correspondiente cesión de deudas, y por ello, es menester la aprobación del arrendador. El arrendatario podría en principio ceder sus derechos, sin consentimiento del arrendador, porque todo acreedor puede hacerlo sin consultar a su deudor; pero como los derechos del arrendatario para usar y gozar de la cosa están ligados con sus obligaciones, no podría separarse. En la cesión de éstas, es menester siempre que el acreedor acepte expresa o tácitamente al nuevo deudor, y es con motivo del subarrendamiento, como se aplica la disposición general

del Código de que el acreedor debe aceptar en este caso de manera expresa al nuevo deudor. Por la misma razón dice el artículo 2480 que el arrendatario no podrá ceder sus derechos sin el consentimiento del arrendador. La aceptación expresa, cuando el arrendador acepte expresamente el contrato especial de subarriendo, origina en realidad y una subrogación, por cuanto que el subarrendatario adquiere todos los derechos y obligaciones del arrendatario.

1.8.1 Elementos del subarriendo.

a) Personales. Son el arrendador, el arrendatario (subarrendador) y el subarrendatario.

b) Reales. Son, como en el arrendamiento, la cosa (que aquí es subarrendada) y el precio.

En relación con el precio, puede señalar que este, en el subarriendo, es normalmente superior al convenido en el arrendamiento, pues el móvil de quien subarrienda es precisamente el de obtener un beneficio consistente en la diferencia entre lo que él paga como renta del arriendo y lo que ha de recibir como renta del subarriendo.

c) Formales. El elemento formal del subarriendo está determinado con sujeción a las normas que rigen en relación con el arrendamiento.

1.8.2 Naturaleza jurídica.

El subarriendo es un contrato de idéntica naturaleza que el de arrendamiento, del cual toma su origen.

Al fin y al cabo consiste en el arrendamiento de la cosa precedentemente arrendada.

El reconocimiento de que el subarriendo es una relación jurídica de igual naturaleza que el arrendamiento originario o primitivo es general entre los civilistas.

1.8.3 Extensión del subarriendo.

El subarriendo, según afecte a la cosa arrendada en su totalidad o únicamente a parte de ella, se califica total o parcial.

Existe el subarriendo parcial cuando el arrendatario consciente a otro gozar, en unión de él, de la cosa entera arrendada por él mismo, o cuando concede a otro el goce de una parte determinada de la cosa arrendada.

La carestía de la vivienda, así como su escasez, ha producido el efecto de que tome verdadero auge, sobre todo en las grandes

ciudades, el subarriendo parcial de los locales destinados a habitación, los que arrendados por una persona o familia, son después subarrendados por piezas, creando así una promiscuidad verdaderamente lamentable, casi siempre, desde el punto de vista moral.

1.8.4 Relaciones derivadas del subarriendo.

Nos referimos a las que existen entre el arrendador y el subarrendador, entre el subarrendador y el subarrendatario y entre el arrendador y el subarrendatario.

I.- Las relaciones entre el arrendador y el subarrendador son las mismas que se desprenden legal y naturalmente de lo pactado entre ambos, derivadas del contrato de arrendamiento, pues éste no sufre alteración alguna en virtud del subarriendo.

II.- Las relaciones entre el subarrendador y el subarrendatario serán las que se desprendan legal y naturalmente de lo pactado entre ambos, que no ha de ser necesariamente idéntico a lo pactado en el contrato de arrendamiento pudiendo ser las condiciones diferentes.

III. Las relaciones entre el arrendador y el subarrendatario, considerando que lógicamente al ser contratos distintos el arrendamiento primitivo y el subarriendo no debería existir relación ninguna entre estas partes, pero que, sin embargo, el subarrendatario

sin menoscabo de su obligación para con el subarrendador, queda obligado a favor del arrendador, por todos los actos que se refieran al uso y conservación de la cosa arrendada, así como por el importe del precio convenido en el subarriendo.

1.9 ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES URBANOS, RÚSTICOS Y DE BIENES MUEBLES.

a) Fincas urbanas. La legislación sobre esta materia ha sido objeto de cuidadosa atención por la trascendencia social que, fundadamente, se reconoce el problema de la vivienda. El Código establece todas y cada una de las condiciones que se deben de contener para el arrendamiento de fincas urbanas destinadas a las habitación, a saber:

No debe darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por el Código Sanitario.

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

La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de finas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso.

El contrato de arrendamiento forzosamente debe celebrarse por escrito.

La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por meses vencidos.

El arrendador deberá registrar el contrato de arrendamiento en el Departamento del Distrito Federal. Una vez hecho esto, entregará al arrendatario una copia registrada del contrato.

b) Fincas rústicas. Arrendamiento de un establecimiento agrícola.

La renta debe pagarse en los plazos convenidos, y a falta de convenio, por semestres vencidos.

El arrendatario no tendrá derecho a la rebaja de la renta por esterilidad de la tierra arrendada o pérdida de frutos proveniente de casos fortuitos ordinarios; pero si en caso de pérdida demás de la mitad de los frutos, por casos fortuitos extraordinarios.

El Código señala lo que debe de entenderse por casos fortuitos extraordinarios: el incendio, guerra, peste, inundación insólita, langosta, terremoto u otro acontecimiento igualmente desacostumbrado y que los contratantes no pudieron prever.

Terminado el arrendamiento, tendrá derecho el arrendatario usar las tierras y edificios por el tiempo indispensable para la recolección y aprovechamiento de los frutos pendientes.

c) Bienes muebles. El Código Civil para el Distrito Federal, contiene sobre el arrendamiento de estos bienes disposiciones particulares, como lo son:

Plazo y renta. Si en el contrato no se hubiere fijado plazo, ni se hubiere expresado el uso a que la cosa se destina, el arrendatario será libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla sino después de cinco días de celebrado el contrato.

Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de éstos términos.

Si el contrato se celebra por término fijo, la renta se pagará al vencerse el plazo y a pagar la totalidad del precio.

Reparación, pérdida o deterioro de la cosa. El arrendatario está obligado a hacer las reparaciones que exija el uso de la cosa, en caso de pérdida o deterioro por caso fortuito, serán a cargo del arrendatario, si éste no uso la cosa conforme con el contrato.

Arrendamiento de animales. El arrendatario esta obligado a darle de comer y beber al animal durante el tiempo en que lo tiene en su poder, así como curarle las enfermedades ligeras, sin poder cobrar nada al dueño. Cuando se arrienden dos o más animales que formen un todo, como una yunta o tiro, y uno de ellos se inutilice, se rescinde el arrendamiento, a no ser que el dueño quiera dar otro.

1.10 RESCISIÓN DEL CONTRATO Y DESOCUPACIÓN DEL PREDIO.

La prórroga de los contratos de referencia no priva a los arrendadores del derecho de pedir la rescisión de los mismos y la desocupación del predio.

a. Por falta de pago de tres mensualidades, a no ser que el arrendatario exhiba el importe de las rentas adeudadas, antes de que se lleve a cabo la diligencia de lanzamiento.

b. Por el subarrendamiento total o parcial del inmueble, sin consentimiento expreso del propietario.

c. Por traspaso o cesión expresa o tácita de los derechos derivados del contrato de arrendamiento sin la expresa conformidad del arrendador.

d. Por destinar el arrendatario, sus familiares, o el subarrendatario, el local a usos distintos de los convenidos en el contrato.

e. Porque el arrendatario o subarrendatario lleven a cabo sin el consentimiento del propietario, obras de tal naturaleza que alteren substancialmente, a juicio de peritos, las condiciones del inmueble.

f. Cuando el arrendatario, sus familiares, sirvientes o subarrendatario causen daños al inmueble arrendado que no sean la consecuencia de su uso normal.

g. Cuando la mayoría de los inquilinos de una casa, soliciten, con causa justificada, del arrendador, la rescisión del contrato de arrendamiento respecto de alguno o algunos de los inquilinos.

h. Cuando la finca se encuentre en estado ruinoso que haga necesaria su demolición total o parcial, a juicio de peritos.

i. Cuando las condiciones sanitarias de la finca exijan su desocupación a juicio de las autoridades sanitarias.

En términos generales, las citadas causas de rescisión representan la sanción de una conducta del arrendatario, de sus familiares o del subarrendador que el legislador estima ilícita. La rescisión del contrato de arrendamiento por las causas que han quedado enumeradas no da derecho al inquilino a indemnización alguna.

1.11 MODO DE TERMINAR EL ARRENDAMIENTO.

En el artículo 2483, se enumeran las causas que ponen término al contrato de arrendamiento.

I. Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada;

II. Por convenio expreso;

III. Por nulidad;

IV. Por rescisión;

V. Por confusión.

VI. Por pérdida o destrucción de la cosa en forma total, por caso fortuito o fuerza mayor;

VII. Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública;

VIII. Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.

Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio; si se hizo por tiempo indeterminado, sean de predios, rústicos o urbanos, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable, con dos meses de anticipación si el predio es urbano o con un año si es rústico.

Vencido un contrato de arrendamiento tendrá derecho el inquilino, siempre que esté al corriente en el pago de las rentas, a que se le prorrogue hasta por un año ese contrato. Quedan exceptuados de la obligación de prorrogar el contrato de arrendamiento, los propietarios que quieran habitar la casa o cultivar la finca cuyo arrendamiento ha vencido.

El desahucio es considerado por algunos autores como una causa de terminación del contrato de arrendamiento, pero es

indudable que quienes así lo entienden confunden la causa de terminación del contrato, con el medio idóneo para obtener el reconocimiento judicial de la causa y la declaración consiguiente, mediante una sentencia que haga posible el desalojo del arrendamiento incumplido.

El desahucio es el acto procesal del órgano jurisdiccional mediante el cual se procede a hacer efectiva la eficacia de la sentencia ejecutoria de condena, recaída en el juicio de dicho nombre. Es, por consiguiente, un acto de ejecución procesal sometido a los preceptos del Código de Procedimientos Civiles, que más adelante haremos mención, dentro de la ejecución de las sentencias.

La palabra desahucio, en los medios forenses, se emplea como sinónimo de lanzamiento. El juicio de desahucio o de lanzamiento, pertenece a la clase de los juicios ejecutivos.

CAPÍTULO II
EJECUCIÓN DE LA SENTENCIA

2.1 LAS SENTENCIAS

La palabra sentencia tiene su origen en el vocablo latino “sententia” que significa decisión del juez, en su acepción forense.

En efecto, la sentencia en el Derecho Romano constituía la fase culminante del proceso que se realizaba delante del juez. La misión del juez estribaba en examinar el asunto, comprobar los hechos relacionados con el y en hacer una sentencia en la que aplicaba los principios de Derecho puestos en juego.

A su vez, la palabra sentencia, aplicada a la actuación final del juez en un proceso resuelto por él, se origina del verbo latino “sentire, sintiendo”, porque el juzgador decide el problema controvertido que le ha sido sometido conforme a lo que él siente de lo actuado ante él.

“Por tanto, la significación gramatical de la sentencia se refiere al acto culminante dentro del proceso, cuando el juzgador, después de haber conocido de los hechos controvertidos, de las pruebas aportadas por las partes y de las conclusiones o alegatos que ellas han formulado, se forma un criterio y produce un fallo en el que, en

ejercicio de la función jurisdiccional, decide lo que, en su concepto, y conforme a derecho, es procedente”.⁷

2.2 SENTENCIA Y OTRAS CLASES DE RESOLUCIONES JUDICIALES.

Al lado de la sentencia, que es la resolución del juicio principal, existen otras clases de resoluciones judiciales. Es claro que el juzgador no sólo emite una resolución cuando decide el fondo de la controversia, sino también cuando admite una demanda y ordena el emplazamiento al demandado, cuando tiene por contestada la demanda, cuando ordena un embargo provisional, cuando admite o desecha pruebas, etcétera. El artículo 79 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, distingue las siguiente clases de resoluciones judiciales:

1. Los decreto, o “simples determinaciones de trámite”.

2. Los autos provisionales; “determinaciones que se ejecutan provisionalmente”.

⁷ Carlos Arellano García, Derecho Procesal Civil, p. 439.

3. Los autos definitivos; “decisiones que tienen fuerza de definitivas y que impiden o paralizan definitivamente la prosecución del juicio”.

4. Los autos preparatorios; “resoluciones que preparan el conocimiento y decisión del juicio, ordenando, admitiendo o desechando pruebas”.

5. Las sentencias interlocutorias; “decisiones que resuelven un incidente promovido antes o después de dictada la sentencia”.

6. Las sentencias definitivas.

Cabe aclarar que las sentencias definitivas pueden ser dictadas tanto por el juez de primera instancia, en donde reciben el nombre de sentencias definitivas de primera instancia, como por el tribunal de segundo grado, cuando se haya interpuesto el recurso de apelación contra la sentencia definitiva de primera instancia. Hay, por tanto, sentencias definitivas de segunda instancia.

2.3 SENTENCIA Y MODOS DE TERMINAR EL PROCESO.

Como ha quedado precisado, la sentencia es la forma normal de terminar el proceso. Pero en ocasiones el proceso no llega a su normal

terminación y entonces se produce su extinción anticipada a través de modos anormales o extraordinarios.

Los modos extraordinarios de terminación del proceso son aquellos actos o hechos por los cuales se pone fin al trámite del proceso e incluso se resuelve la cuestión planteada diferente a la sentencia y cuya titularidad corresponde a la o las partes procesales o a un sujeto extraprocésal. Lo importante es que tales métodos extraordinarios son actos o hechos por los cuales se pone fin anticipadamente al proceso y que tales actos o hechos son diferentes a la sentencia.

Entre tales modos extraordinarios, se destacan los siguientes:

2.3.1 Actitudes autocompositivas de las partes.

Dentro de este modo de terminación del proceso se incluyen: el desistimiento, el allanamiento y la transacción.

2.3.1.1 Desistimiento. Es la renuncia de la parte actora a los actos del proceso. Se distingue así, por un lado, entre la renuncia a los actos del proceso o desistimiento de la instancia. El maestro Rafael de Pina manifiesta en relación a dicho desistimiento, “es el acto

procesal en virtud del cual el demandante renuncia a su derecho de seguir actuando en el proceso por él incoado, así como a los efectos producidos por su actuación anterior, sin perder la posibilidad legal de plantear de nuevo la cuestión hasta entonces debatida”.⁸

Y por otro lado, la renuncia de la pretensión litigiosa o desistimiento de la acción, que es un desistimiento total, porque afecta directamente a la pretensión de fondo, la cual ya no podrá ser reclamada en ningún otro proceso.

El desistimiento de la instancia, por implicar una renuncia a los actos del proceso y dejar subsistente la pretensión del actor, requiere del consentimiento del demandado, cuando éste ya haya sido emplazado. En cambio, el desistimiento de la acción, extingue ésta aún sin el consentimiento del demandado.

El artículo 34 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal regula estas dos formas de desistimiento:

“El desistimiento de la demanda que se realice con posterioridad al emplazamiento, requerirá el consentimiento del demandado. El desistimiento de la demanda produce el efecto de que vuelvan las cosas al estado que tenían antes de la presentación de aquélla. El desistimiento de la instancia, posterior al emplazamiento, o el de la

⁸ Rafael de Pina. Diccionario de Derecho, p. 189.

acción, obligan al que lo hizo a pagar costas y los daños y perjuicios a la contraparte, salvo convenio en contrario”.

2.3.1.2 Allanamiento. Sobre el allanamiento tenemos el concepto: Es el acto procesal mediante el cual el demandado reconoce expresamente la procedencia de la acción intentada en su contra. Es un acto de disposición de los derechos litigiosos materia del juicio, por lo que únicamente pueden realizarlo con eficacia jurídica, quienes están facultados para poder disponer de ellos.

El allanamiento ha de producirse dentro del proceso y el momento procesal oportuno es al contestar la demanda, así como también se ha de producir expresamente. En el allanamiento el demandado se somete a las pretensiones reclamadas por la parte actora con todas las consecuencias establecidas en la demanda. No solo es el reconocimiento de la procedencia de la acción sino la operancia plena de todas las prestaciones pretendidas por la actora.

“El allanamiento a la demanda es una forma de contestación a una demanda judicial que contiene la expresión incondicional de la conformidad del demandado con el contenido de la pretensión que en ella se formula. El allanamiento para que surta efecto debe ser incondicional.

El allanamiento a la demanda no supone, necesariamente, el reconocimiento de la justicia de la pretensión del demandante, pues los motivos de este acto procesal pueden ser otros”.⁹

Carlos Arellano García, señala el siguiente concepto de allanamiento: “Es el acto procesal de la parte demandada, producido al contestar la demanda, en cuya virtud, acepta someterse expresamente a todas y cada una de las prestaciones reclamadas por la parte actora”.¹⁰

Constituyen elementos del concepto antes mencionado:

a) El sujeto activo del allanamiento lo es el demandado;

b) El momento en el que se produce el allanamiento es en donde se produce la contestación. Por tanto, el allanamiento es un acto que se da dentro del proceso;

c) El allanamiento implica una aceptación expresa y un sometimiento expreso a todas y cada una de las prestaciones que ha reclamado la parte actora.

⁹ Rafael de Pina. op. cit., . 67.

¹⁰ Carlos Arellano García. Derecho Procesal Civil, p. 196.

Desde el punto de vista del derecho vigente, el allanamiento está regido por el dispositivo legal 274 del Código Procesal de la Materia, el cual establece:

“Cuando el demandado se allane a la demanda en todas sus partes o manifestando el acto 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 a lo previsto en la parte final del artículo 271”.

“Cuando el demandado se allane a las pretensiones del actor, se suprimen las etapas de prueba y de alegatos y el juzgador procede a citar para sentencia. Podría pensarse que el allanamiento no es un modo extraordinario de terminar el proceso, ya que no excluye la sentencia, sino que la propicia, suprimiendo sólo las fases probatoria y de alegatos”.¹¹

2.3.1.3 Transacción. El Código Civil para el Distrito Federal, define la transacción como “un contrato por el cual las partes, haciéndose recíprocas concesiones, terminan una controversia presente o previenen una futura”.

La forma apropiada para realizar la transacción sobre controversia presente, la que ofrece mejores garantías, es la del

¹¹ José Ovalle Favela. Derecho Procesal Civil, p. 164

convenio judicial, es decir, el acuerdo celebrado por las partes ante el juzgador para dar por terminado el proceso.

2.3.2 Caducidad de la Instancia.

Esta institución, que consiste en la extinción del proceso a causa de la inactividad procesal de las dos partes durante un período de tiempo, es también un modo extraordinario de terminación del proceso. La finalidad principal de la caducidad de la instancia es evitar que los procesos permanezcan abandonados por las partes.

Las partes tienen la carga de impulsar el desarrollo en el proceso y el incumplimiento de esta carga por las partes durante un tiempo prolongado, produce la caducidad de la instancia. De acuerdo con el artículo 137 bis del multicitado código, "Operará de pleno derecho la caducidad de la primera instancia cualquiera que sea el estado del juicio desde el emplazamiento hasta antes de que concluya la audiencia de pruebas, alegatos y sentencia, si transcurridos ciento veinte días contados a partir de la notificación de la última determinación judicial no hubiere promoción de cualquiera de las partes".

La extinción del proceso por caducidad de la instancia afecta sólo a los actos del proceso mismo, pero no a las pretensiones de fondo de

las partes, que pueden ser exigidas en un proceso posterior, según la fracción II del aludido numeral 137 bis, la cual dispone: “La caducidad extingue el proceso, pero no la acción; en consecuencia se puede iniciar un nuevo juicio...”. Por su parte, la fracción III señala: “La caducidad de la primera instancia convierte en ineficaces las actuaciones del juicio y las cosas deben volver al estado que tenían antes de la presentación de la demanda...”. “La caducidad de la segunda instancia se da si en el lapso de sesenta días contados a partir de la notificación de la última determinación judicial ninguna de las partes hubiere promovido impulsando el procedimiento...” (fracción IV). La caducidad de los incidentes, para la cual se prevé también un período de inactividad de ciento ochenta días, afecta exclusivamente a tales incidentes, pero no al juicio principal (fracción V).

Por último, la caducidad de la instancia no es susceptible de producirse en los juicios sucesorios, de concurso, de alimentos y los seguidos ante la justicia de paz; tampoco es susceptible de producirse en los procedimientos de jurisdicción voluntaria (fracción VIII).

2.3.3 Muerte de alguna de las partes.

En algunos casos, cuando el proceso afecta derechos que conciernen preponderantemente a las partes, la muerte de alguna de ellas o de ambas produce la extinción anticipada del proceso.

2.4 CLASIFICACIÓN DE LAS SENTENCIAS.

Existen diversas clasificaciones de las sentencias, a saber, tenemos:

2.4.1 Por su finalidad.

Dentro de esta clasificación de los procesos por su finalidad, pueden concluir de tres maneras: **Sentencias Declarativas**, son aquellas que se limitan a reconocer una relación o situación jurídica ya existente; **Sentencias Constitutivas**, son las que constituyen, modifican o extinguen una situación o relación jurídica; **Sentencias Condenatorias**, son las que ordenan una determinada conducta a alguna de las partes.

Los distinguidos jurisconsultos Rafael de Pina y José Castillo Larrañaga, se refieren a diversos tipos de sentencias bajo distintas perspectivas, siendo la siguiente clasificación:

“Según absuelvan o condenen al demandado, en desestimatorias y estimatorias; según recaigan sobre un incidente o pongan término a la relación procesal: en interlocutorias y definitivas; por el juez o tribunal que las dicta, en de primera y segunda instancia; en atención a sus efectos sustanciales, en de condena, declarativas y constitutivas; por la naturaleza de la decisión, en de fondo (que

resuelven la cuestión planteada) y de rito (que pone fin a éste sin entrar en resolución de la cuestión planteada), en el primer caso se llama también material, y en el segundo, formal".¹²

En opinión del maestro Carlos Arellano García, señala que: "las sentencias se pueden clasificar desde varios puntos de vista. Son **sentencias declarativas**, aquellas que sólo se concretan a expresar la existencia o inexistencia de derecho u obligaciones. El objetivo de estas sentencias es determinar con certidumbre jurisdiccional la existencia o inexistencia de derechos u obligaciones. La manifestación del órgano jurisdiccional contenidas en la sentencia, fortalece el derecho o la obligación cuando se declara su existencia pues, queda fuera de duda la existencia o inexistencia de ese derecho u obligación. Supongamos nosotros que, existe entre partes una determinada obligación de pago de una cantidad de dinero. Las partes que llegan al proceso judicial desean que se determine si el pago se hará en dólares o en moneda nacional. La deudora no se negará al pago por lo que basta la simple declaración. Puede suceder, como ha sucedido, que la deudora demande de la acreedora la declaración de que la obligación pecuniaria debe cubrirse en moneda nacional o en dólares. La sentencia que se dicte será meramente declarativa. Son **sentencias constitutivas** aquellas que alteran la esfera jurídica de una persona física o moral, creando, modificando o extinguiendo, un derecho u obligación. De esta manera, si se demanda la investigación de la paternidad, la sentencia será constitutiva puesto que se creará a

¹² Rafael de Pina et al. Derecho Procesal Civil, p.345.

virtud de la sentencia la filiación natural entre padre e hijo. Si se demanda la pérdida de la patria potestad, la sentencia será constitutiva pues extinguirá los derechos y obligaciones que deriven de esta institución. Cuando se reclama la construcción de una servidumbre de paso, la sentencia será constitutiva de ese derecho real. La sentencia de divorcio, de nulidad de matrimonio, de separación de bienes, son ejemplos típicos de sentencias constitutivas. Son **sentencias de condena** aquellas que concluyen con la imposición a la parte demandada, y aún a la actora, cuando ha sido condenada al pago de costas o al pago de las prestaciones contenidas en la contrademanda, de una obligación de hacer, de no hacer o de abstenerse, o bien de tolerar. Se caracterizan porque el juez no se concreta a declarar un derecho o una obligación, ni a constituir un nuevo status jurídico, sino que ya exige una conducta, un comportamiento, al que ha de ceñirse la persona física o moral condenada¹³.

2.4.2 Por su resultado.

Desde el punto de vista del resultado que la parte actora obtenga con la sentencia, ésta suele estimarse en **estimatoria**, en el caso en que el juzgador estime fundada la pretensión de dicha parte, y **desestimatoria**, en el caso contrario.

¹³ Carlos Arellano García, *op. cit.*, p. 446.

2.4.3 Por su función.

Por su función en el proceso, las sentencias suelen ser clasificadas en interlocutorias y definitivas. Las **sentencias interlocutorias** son aquellas que resuelven un incidente planteado en el juicio y las **sentencias definitiva**, son las que deciden sobre el conflicto de fondo sometido a proceso y ponen término a éste.

2.4.4 Por su impugnabilidad.

Dentro de su impugnabilidad suele distinguirse entre sentencia definitiva y sentencia firme, según sea o no susceptibles de impugnación.

La **sentencia definitiva** es aquella que, si bien ha sido dictada para resolver el conflicto sometido a proceso, todavía es susceptible de ser impugnada a través de algún medio impugnativo, como lo es la apelación, el cual puede concluir con la confirmación, modificación, revocación o extinción de dicha sentencia definitiva. En cambio la **sentencia firme**, es aquella que ya no puede ser impugnada por ningún medio, por lo tanto, dicha sentencia adquiere la categoría de cosa juzgada.

Las resoluciones judiciales pueden clasificarse en dos grupos: Interlocutorias y de fondo.

Las interlocutorias son las que dictan los órganos jurisdiccionales durante la substanciación del proceso.

Las de fondo (sentencias), las que deciden la cuestión de fondo que constituye el objeto del mismo.

El Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, dispone en su precepto 79 que las resoluciones son:

I. Simple determinaciones de trámite y entonces se llamarán decretos;

II. Determinaciones que se ejecuten provisionalmente y que se llaman autos provisionales;

III. Decisiones que tienen fuerza de definitivas y que impiden o paralizan definitivamente la persecución del juicio, y se llaman autos definitivos;

IV. Resoluciones que preparan el conocimiento y decisión del negocio ordenando, admitiendo o desechando pruebas, y se llaman autos preparatorios;

V. Decisiones que resuelvan un incidente promovido antes o después de dictar la sentencia, que son las sentencia interlocutorias;

VI. Sentencias Definitivas”.

2.5 TÉRMINO PARA DICTAR LAS SENTENCIAS.

Las resoluciones judiciales deben de tener un término de dictado por los jueces, a lo que hace referencia el dispositivo 83 del referido Código:

“Los jueces y tribunales no podrán, bajo ningún pretexto, aplazar, dilatar, ni negar la resolución de las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito”.

Sobre el término de dictado de sentencia, dispone el artículo 87:

“Las sentencias interlocutorias deben dictarse y mandarse notificar por publicación en el Boletín Judicial, dentro de los ocho días siguientes a aquél en que se hubiere citado para dictarse. Las sentencias definitivas deben dictarse y mandarse notificar por publicación en el Boletín Judicial, dentro de los quince días siguientes a aquél en que se hubiera hecho citación para sentencia. Sólo cuando hubiere necesidad de que el tribunal examine documentos voluminosos, al resolver en sentencia definitiva, podrá disfrutar de un

término ampliado de ocho días más para los dos fines ordenados anteriormente”.

“Tratándose de sentencias de segunda instancia de pronunciamiento colegiado, el Ponente contará con un máximo de quince días para elaborar el proyecto y los demás magistrados con un máximo de cinco días cada uno para emitir su voto. En el caso que se tengan que analizar documentos voluminosos, el plazo para el Ponente se ampliará en ocho días más para tal fin. En apelaciones de autos, interlocutorias y dictado de cualquier otra resolución de pronunciamiento unitario, el plazo será de diez días”.

Se le ha concedido tanta importancia al dictado oportuno de la sentencia que, se ha elevado a la categoría de garantía individual la expedición en la administración de justicia. Sobre este particular, establece, en la parte relativa, el numeral 17 Constitucional:

“...Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial...”.

La falta de dictado oportuno de la sentencia da lugar a la interposición del juicio de amparo por violación de la garantía

individual comprendida en el ordinal 17 Constitucional en la parte transcrita.

2.6 REQUISITOS DE FORMA EN LAS SENTENCIAS.

2.6.1 Forma escrita de la sentencia.

El grado de evolución cultural de la humanidad, le ha llevado, en los regímenes de derecho, a requerir la forma escrita para todo acto de autoridad que interfiera la esfera jurídica de los gobernados. En un acto de autoridad tan trascendente como es la sentencia, es indispensable la forma escrita de la misma. Así se deriva del artículo 16 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos:

“Nadie puede ser molestado en su persona, familia, domicilio, papeles o posesiones, sino en virtud de mandamiento escrito de la autoridad competente, que funde y motive la causa legal de procedimiento...”.

A nivel de derecho fundamental del gobierno, en el capítulo de “garantías individuales” de nuestra Carta Magna, se establece la garantía de “mandamiento escrito” según la determinación expresa del numeral 16 Constitucional.

En el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, existen disposiciones de las que se deriva con amplitud el requerimiento legal de que la sentencia conste por escrito;

El ordinal 56 del Código citado obliga a que las actuaciones judiciales se escriban en español. La sentencia es una actuación judicial y está incluida en estas exigencias, de estar escrita, y de escribirse en el idioma español:

“I. Todos los ocursoos de las partes y actuaciones judiciales deberán escribirse en español y estar firmados por quienes intervengan en ellos...”.

2.6.2 Idioma utilizado en la sentencia.

Entre las personas físicas que habitan en un país determinado existen sujetos que no pertenecen lingüísticamente al grupo que habla el idioma, bien por ser extranjeros o bien, por ser nacionales que sociológicamente pertenecen a grupos minoritarios.

En nuestro país, donde hay extranjeros que no dominan el idioma castellano, donde hay grupos minoritarios de extracción indígena que hablan su lengua autóctona prehispánica y donde hay

grupos de inmigrados que se mantienen aislados como los menonitas y que hablan un idioma diferente, si llevan un asunto a juicio la resolución correspondiente se dictará en el idioma castellano.

El idioma castellano en las sentencias es un requisito de forma de las sentencias que se desprende del precepto legal 56 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Por lógica, no es posible que una sentencia se emitiese en un idioma diferente a aquél que se ha adoptado como idioma oficial para la realización de todos los actos de relación entre gobernantes y gobernados. También por razones lógicas, sólo se traducen los documentos que vienen en idioma extranjero. Recuérdese lo que, sobre este particular, determina el dispositivo 330 del mencionado Código de la Materia, al establecer la necesidad de presentar la traducción de documentos redactados en idioma extranjero.

2.6.3 Redacción de la sentencia.

Tradicionalmente se ha venido exigiendo para la redacción de las sentencias determinados requisitos formales, no dejando la estructura de ellas al arbitrio del juez. Aunque el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal ha suprimido las antiguas fórmulas de las sentencias, no ha eliminado totalmente los requisitos formales de esta resolución.

“Artículo 56.

... III. En las actuaciones judiciales, las fechas y cantidades se escribirán con letra y no se emplearán abreviaturas, ni se reparan las frases equivocadas, sobre las que sólo se pondrá una línea delgada que permita la lectura salvándose al final del documento con toda precisión el error cometido;...”.

Estas exigencias están orientadas a satisfacer la necesidad de que haya certidumbre inequívoca en las sentencias, en su calidad de actuaciones judiciales.

“Artículo 81. ...Las sentencias definitivas también deben ser claras, precisas...”.

Si involuntariamente el juzgador cometiere un error en virtud del cual la sentencia no resultara clara, se puede pedir la aclaración de sentencia conforme al artículo 84 del Código Procesal:

“Tampoco podrán los jueces y tribunales variar ni modificar sus sentencias o autos después de firmados, pero sí aclarar algún concepto o suplir cualquier omisión que las primeras contengan sobre

punto discutido en el litigio, o los segundos cuando sean oscuros o imprecisos sin alterar su esencia.

Estas aclaraciones podrán hacerse de oficio dentro del día hábil siguiente al de la publicación de la resolución correspondiente o a instancia de parte presentada dentro del día siguiente de la notificación.

En este último caso, el juez o tribunal resolverá lo que estime procedente dentro del día siguiente al de la presentación del escrito en que se solicite la aclaración”.

2.6.4 Lugar de dictado de la sentencia.

“La determinación del lugar donde la sentencia se dicta no es un requisito legal superfluo pues, ello es más importante desde el punto de vista de la ejecución o reconocimiento de la sentencia.¹⁴ El juez que dicta la sentencia podrá llevarla a su realización práctica, en las formas de ejecución o reconocimiento, si la sentencia fue dictada dentro de su jurisdicción. Si ha de efectuarse en diverso lugar de su dictado el reconocimiento o la ejecución, tendrá que acudir a la ayuda judicial de otro órgano jurisdiccional para que se obtenga el reconocimiento o la ejecución.

¹⁴ Carlos Arellano García. *op. cit.*, p. 456.

El numeral 86 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, establece el requisito de que el juzgador determine en la sentencia el lugar en que la sentencia se pronuncia.

No se establece en el texto de la sentencia un lugar arbitrario, sino precisamente el lugar en que la sentencia es dictada.

2.6.5 Juez o tribunal que pronuncia la sentencia.

Siendo que es un requisito esencial para validez de lo actuado en un proceso, que éste se haya llevado ante juez competente, será preciso que en el acto culminante del proceso, en la actuación más trascendente, como es la sentencia en la que se dirime la controversia, se determina quien ha dictado la sentencia pues, no concibe una sentencia anónima en cuanto a su autor.

Por tal razón, eminentemente lógica, el ordinal 86 del aludido Código Procesal de la Materia, exige que se exprese en la sentencia el juez o tribunal que la pronuncie.

A continuación el maestro Cipriano Gómez Lara, doctrinalmente, manifiesta que “la estructura de la sentencia presenta cuatro grandes partes:

- I. El preámbulo;
- II. Los resultandos;
- III. Los considerandos;
- IV. Los puntos resolutivos¹⁵.

Expresado a ésto, formula algunas consideraciones especialmente referidas a estas partes de las sentencias:

2.6.6 Preámbulo.

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

2.6.7 Resultandos.

Los resultandos, son simples consideraciones de tipo histórico descriptivo. En ellos se relatan los antecedentes de todo el asunto, refiriendo la posición de cada una de las partes, sus afirmaciones, los

¹⁵ Cipriano Gómez Lara, Teoría General del Proceso, p. 191.

argumentos que ha esgrimido, así como la serie de pruebas que las partes han ofrecido y su mecánica de desenvolvimiento. Debe tenerse mucho cuidado en precisar que en ésta parte de los resultandos, el tribunal no debe hacer ninguna consideración de tipo estimativo o valorativo.

2.6.8 Considerandos.

Los considerandos son, sin lugar a dudas la parte medular de la sentencia. Es aquí donde, después de haberse relatado en la parte de resultandos toda la historia y los antecedentes del asunto, se llega a las conclusiones y a las opiniones del Tribunal, resultando de la confrontación entre las pretensiones y las resistencias, y también a través de la luz que las pruebas hayan arrojado sobre la materia de la controversia. Pero en el presente capítulo se trata el tema de los considerandos, simplemente como una parte formal de la sentencia, no en cuanto a su contenido.

2.6.9 Puntos resolutivos.

Los puntos resolutivos de toda sentencia, son la parte final de la misma, en donde se precisa en forma muy concreta si el sentido de la resolución es favorable al actor o al reo, si existe condena y a cuánto

monta ésta; se precisan los plazos para que se cumpla la propia sentencia y, en resumen, se resuelve, el asunto”.

A la determinación de estos elementos integrantes de la sentencia se puede llegar, como atingentemente lo hizo el maestro Cipriano Gómez Lara, con la revisión acuciosa de las innumerables sentencias que se dictan en todo el territorio nacional por jueces de todos los Estados de la República, de donde se deriva que hay un uso reiterado en ese sentido pero, la lógica orienta a dar ese contenido a las sentencias.

2.7 REQUISITOS DE FONDO DE LA SENTENCIA

Los requisitos internos o esenciales de la sentencia de fondo son los siguientes:

2.7.1 Congruencia.

Al requisito de la congruencia alude el precepto 81 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, los jueces deberán ser congruentes con las pretensiones hechas valer por las partes en el proceso. No deberán conceder aquello que no ha sido solicitado por la parte que obtenga, ni deberán dejar de actuar de acuerdo con las respectivas reclamaciones de los litigantes.

“Las sentencias definitivas también deben ser claras, precisas y congruentes con las demandas y las contestaciones y con las demás pretensiones deducidas oportunamente en el pleito, condenando o absolviendo al demandado...”.

2.7.2 Motivación.

La motivación de la sentencia es “una garantía real y eficaz para los litigantes y una necesidad para el pueblo, pues es uno de los medios de evitar la arbitrariedad”.

El objeto de la motivación es el de “mantener la confianza de los ciudadanos en la justicia, y, al mismo tiempo, facilitar la fiscalización por el tribunal superior de la vía de las instancias y recursos extraordinarios”.

En el derecho mexicano es innegable la necesidad legal de la motivación de la sentencia, que en la práctica se cuida con celo verdaderamente ejemplar por los funcionarios judiciales; exigencia fundada en la prescripción constitucional que establece que en los juicios del orden civil la sentencia definitiva deberá ser conforme a la letra, o a la interpretación jurídica de la ley, y que, a falta de ésta, se fundará en los principios generales del derecho (artículo 14 de la Constitución Federal).

2.7.3 Exhaustividad.

Tal requisito está previsto en el dispositivo legal 81 del multicitado código, en donde dispone que las sentencias deben condenar o absolver al demandado y decidir todos los puntos litigiosos que hayan sido objeto del debate.

Complemento de este artículo es el 83 mismo que ordena, según el cual los jueces y tribunales no podrán, bajo ningún pretexto, aplazar, dilatar ni negar la resolución de las cuestiones que hayan sido discutidas en el pleito.

Las sentencias civiles sólo pueden decidir sobre los puntos sujetos a debate, pero no pueden dejar de decidir sobre todos y cada uno de ellos.

2.8 MARCO TEÓRICO DE LA EJECUCIÓN DE LAS SENTENCIAS.

“La ejecución comprende la realización de todos los actos tendientes a hacer efectivo el derecho declarado, el régimen creado por la sentencia que se ejecuta, o el resarcimiento patrimonial decretado en favor de la parte que obtuvo y por ende, los embargos y remates,

así como dar eficacia en el Distrito Federal a las sentencias dictadas por tribunales extranjeros o de los Estados".¹⁶

La ejecución debe hacerla el órgano jurisdiccional que conoció en primera instancia, es decir, la ejecutoria que cita la sala confirmando, modificando o revocando la pronunciada por su inferior, debe ser ejecutada por éste. La sala no tiene facultades ejecutivas.

Mediante la ejecución, que ocupa, un desacato de parte del obligado a la sentencia, al sentido de la resolución dictada, se pone a andar la maquinaria estatal para que, inclusive a través del uso de la fuerza pública, se imponga al sentido de la resolución, aún en contra de la voluntad del obligado. Si se logra la ejecución, con ello se habrá satisfecho el derecho y la pretensión, cerrándose el ciclo de las ideas, derecho-opinión, pretensión-acción-satisfacción.

Los fallos pronunciados fuera de la República requieren para su operancia ejecutiva, lo que se llama homologación o exequatur, el cual prácticamente consiste en que el interesado en la ejecución de una sentencia de ésta índole presente copia fehaciente de la misma y la respectiva legalización de firmas para que el juez mexicano examine si la resolución pronunciada por el tribunal extranjero no pugna con el

¹⁶ Alfredo Domínguez del Río, Compendio Teórico-práctico del Derecho Procesal Civil, p. 501.

orden público nacional, y una vez satisfecho este requisito la sentencia tiene la fuerza ejecutoria bastante para llevarse a cabo su contenido, es decir, proceder al cumplimiento o efectucción de lo mandado en ella, dentro de la comprensión política, territorial denominada Distrito Federal.

2.9 DIVERSOS EFECTOS DE LA SENTENCIA.

Los efectos de la sentencia son diversos, según su especie y la materia sobre la que recaen, pero los principales son los siguientes:

a) La cosa juzgada. Una sentencia se convierte en ejecutoria cuando ya no es impugnabile por algún medio de impugnación ordinario. En ese caso se señala que la sentencia ha quedado ejecutoriada o que ha adquirido el carácter de cosa juzgada.

La equivalencia entre las expresiones “cosa juzgada” y “sentencia ejecutoriada” está establecida legalmente en el numeral 426 del referido Código Procesal de la Materia:

“Hay cosa juzgada cuando la sentencia causa ejecutoria”.

Esta ejecutoriedad se produce, de acuerdo con dicho código por ministerio de la ley o por resolución judicial.

“Causan ejecutoria por ministerio de ley:

I. Las sentencias pronunciadas en juicios que versen sobre la propiedad y demás derechos reales que tengan un valor hasta de sesenta mil pesos. Los demás negocios de jurisdicción contenciosa, común o concurrente, cuyo monto no exceda de veinte mil pesos. Dichas cantidades se actualizan en forma analizada que deberá regir a partir del 1o. de enero de cada año, de acuerdo con el Índice Nacional de Precios al Consumidor que determine el Banco de México. Se exceptúan los interdictos, los asuntos de competencia de los jueces de lo familiar, los reservados a los jueces del arrendamiento inmobiliario y de lo concursal;

II. Las sentencias de segunda instancia;

III. Las que resuelvan una queja;

IV. Las que dirimen o resuelven una competencia; y

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

VI. Las sentencias que no puedan ser recurridas por ningún medio ordinario o extraordinario de defensa”.

Al causar ejecutoria por ministerio de ley, ello quiere decir que no se requiere trámite alguno para que cause ejecutoria la sentencia, ni tampoco se requiere que el juez haga declaración alguna en el sentido de que la sentencia ha causado ejecutoria. Basta que la sentencia está en alguna de las hipótesis legales, previstas por el transcrito ordinal 426 del citado ordenamiento, para que la sentencia, por sí sola tenga el carácter de sentencia ejecutoriada o el carácter de cosa juzgada y, sea, por tanto, la verdad legal.

Establece el precepto 427 del referido código:

“Causan ejecutoria por declaración judicial:

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

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

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

El dispositivo legal anterior está complementado por el artículo 428 del mismo ordenamiento:

“En el caso de la fracción I del artículo anterior, el juez de oficio hará la declaración correspondiente.

En el caso de la fracción II, la declaración se hará de oficio o a petición de parte, previa la certificación correspondiente de la Secretaría. Si hubiere deserción o desistimiento del recurso, la declaración la hará el tribunal o el juez, en su caso”.

b) La actio judicati. Que es la facultad que corresponde a la parte que ha obtenido sentencia favorable de hacerla ejecutar judicialmente cuando el vencido no la cumple de modo voluntario.

c) Las costas judiciales. El sustantivo femenino “costa” se refiere a la cantidad que se paga por alguna cosa. En plural, alude el sustantivo costas a las diversas cantidades que deben pagarse por algo. Estos significativos se utilizan en lo general pero, en el lenguaje forense, el uso de la palabra “costas”, en el medio de los asuntos que son llevados ante los órganos jurisdiccionales para que se diriman las controversias, suele emplearse como referida el importe de todos los gastos que deben hacer las diversas partes durante la tramitación de un juicio, hasta su conclusión.

Aunque no haya condena en costas en una sentencia, de cualquier manera, se originan gastos para quienes intervienen como

partes en una contienda ante un órgano jurisdiccional. Si no hay condena en costas en determinado tipo de juicio, por la naturaleza del mismo, o porque no proceda en lo particular condenar a ninguna de las partes al pago de costas, de cualquier manera las partes tendrán que realizar erogaciones con motivo de ese proceso.

El numeral 140 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, señala quienes serán condenados en costas:

“... Siempre serán condenados:

I. El que ninguna prueba rinda para justificar su acción o su excepción, si se funda en hechos disputados;

II. El que presentare instrumentos o documentos falsos, o testigos falsos o sobornados;

III. El que fuere condenado en los juicios ejecutivo, hipotecario, en los interdictos de retener y recuperar la posesión, y el que intente alguno de estos juicios si no obtiene sentencia favorable. En estos casos la condenación se hará en la primera instancia, observándose en la segunda lo dispuesto en la fracción siguiente:

IV. El que fuere condenado por dos sentencias conformes de toda conformidad de su parte resolutive, sin tomar en cuenta la

declaración sobre costas. En este caso, la condenación comprenderá las costas de ambas instancias;

V. El que intente acciones o haga valer excepciones notoriamente improcedentes;

VI. El que oponga excepciones procesales improcedentes o haga valer recursos e incidentes de este tipo, a quien no solamente se le condenará respecto de estas excepciones, recursos e incidentes, sino que la sentencia definitiva le es adversa, también se le condenará por todos los demás trámites, y así lo declarará dicha resolución definitiva; y

VII. Las demás que prevenga éste código”.

La cuantificación de las costas requiere de la regulación de ellas por la parte a cuyo favor se declararon las mismas, para lo que ella debe formular un planilla de costas, en forma incidental. Al respecto, el ordinal 141 del código en comento señala:

“Las costas serán reguladas por parte a cuyo favor se hubieren declarado y se substanciará el incidente con un escrito en el que se promueva la liquidación por la parte que haya obtenido dicha prestación, del que se dará vista a la contraria por el término de tres

días, debiéndose resolver y mandar publicar la resolución en el Boletín Judicial dentro del término improrrogable de ocho días...”.

2.10 IDEA DE LAS RESOLUCIONES JUDICIALES.

La actividad de los órganos jurisdiccionales en el proceso se manifiesta en una serie de actos regulados por la ley. Las resoluciones judiciales son la exteriorización de estos actos procesales de los jueces y tribunales. Mediante las cuales atienden a las necesidades del desarrollo del proceso a su decisión.

2.11 EFICACIA EJECUTIVA DE LA SENTENCIA.

Frente a la sentencia desfavorable, el vencido puede adoptar una de estas dos posiciones: Acatar el fallo y cumplirlo voluntariamente por la parte vencida abre paso a la ejecución forzosa.

Al cumplimiento voluntario se le da la denominación de “cumplimiento”. Al cumplimiento forzoso se le da la denominación procesal de ejecución”.

La expresión “cumplimiento” es la acción de cumplir. El verbo cumplir, del latín “cumplire”, en la acepción forense, es acatar lo ordenado en la determinación jurisdiccional.

En el vocabulario forense, la palabra “ejecutar” o la voz ejecución se emplean cuando se presiona al sujeto obligado al cumplimiento forzado de la conducta debida.

La ejecución forzosa de la sentencia no es más que la satisfacción coactiva del derecho. La ley coloca en esta etapa del procedimiento a disposición de quién triunfó en la contienda los medios necesarios para hacer una realidad de la decisión judicial, de que la sentencia tenga la virtud y la sustantividad requeridas para estimar que se ha establecido el orden jurídico.

“La ejecución forzosa es una consecuencia de la naturaleza de mandato de autoridad que corresponde a toda resolución judicial, y se halla impuesta, además, para impedir, dentro de lo humanamente posible, que queden infallidas, por voluntad del vencido en juicio, las legítimas pretensiones del vencedor, que desde luego, pueden quedar insatisfechas por causas extrañas, como por ejemplo, la insolvencia absoluta del deudor”.¹⁷

El cumplimiento voluntario de la sentencia elimina, por lo tanto, la necesidad de su ejecución forzosa.

La ejecución coactiva de la sentencia se plantea, pues, como una exigencia de su eficacia práctica, cuando la aparte vencida no se

¹⁷ Rafael de Pina et al, *op. cit.*, p. 337.

presta a cumplirla voluntariamente. Constituye la ejecución de la sentencia una etapa del proceso, dirigida a hacer efectivo el fallo judicial.

“No obstante que, pudieran emplearse indistintamente, desde el ángulo gramatical, las expresiones cumplimiento y ejecución para aludir al acatamiento voluntario o forzoso de una resolución judicial; se ha llegado a considerar que la palabra “cumplimiento” se refiere al acatamiento voluntario y la voz “ejecución” alude al acatamiento forzoso. Lo más correcto gramaticalmente estimado, es mencionar el adjetivo calificativo y de esa manera aludir a la ejecución o al cumplimiento y agregar: forzoso o voluntario”.¹⁸

2.12 GARANTÍAS PREVENTIVAS DE LA EJECUCIÓN DE LAS SENTENCIAS.

La efectividad futura de las sentencias aconseja en muchos casos la adopción de determinadas garantías preventivas, exigencia impuesta para evitar que en el tiempo transcurrido desde la iniciación del proceso a su resolución por el fallo, puede desaparecer, fortuitamente o por maquinaciones voluntarias, del patrimonio del deudor, quedando éste en una situación de insolvencia que haga ilusoria la resolución judicial favorable al actor.

¹⁸ Carlos Arellano García. op. cit., p. 572.

Las medidas cautelares más corrientes son el embargo preventivo, traba decretada judicialmente en los bienes de un deudor u obligado, que impidiendo su enajenación y gravamen los sujeta a las resultas de la acción del acreedor; la administración judicial de las cosas litigiosas; las fianzas, y el arraigo de una persona, para que conteste en juicio sin que ellas agoten la relación de todas las posibles. Las providencias cautelares que se podrán dictar, señala el precepto 235 del Código Procesal de la Materia:

I. Cuando hubiere temor de que se ausente u oculte la persona contra quien deba entablarse o se haya entablado una demanda;

II. Cuando se tema que se oculten o dilapiden los bienes en que deba ejercitarse una acción real.

III. Cuando la acción sea personal, siempre que el deudor no tuviere otros bienes que aquéllos en que se ha de practicar la diligencia y se tema que los oculte o enajene”.

El que pida la providencia precautoria deberá acreditar el derecho que tiene para gestionar y la necesidad de la medida que solicita (artículo 239 del código referido).

La persona contra quien se haya dictado una providencia precautoria, puede reclamarla en cualquier tiempo, pero antes de la

sentencia ejecutoria, para cuyo efecto se le notificará dicha providencia, caso de no haberse ejecutado con su persona o con su representante legítimo. La reclamación se substanciará en forma incidental.

CAPÍTULO III
LA VÍA DE APREMIO

3.1 SIGNIFICACIÓN.

Llevar a efecto, en todas sus consecuencias, lo dispuesto en una sentencia, convenio, auto firme, interlocutoria o laudo arbitral es a lo que puede denominarse, genéricamente, vía de apremio.

Esta denominación general tiene un inconveniente, pues puede involucrar una confusión con los medios de apremio que son fórmulas de coacción que pueden utilizar los juzgadores para hacer cumplir sus determinaciones.

En el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en el artículo 73, están previstos los medios de apremio como medidas de presión para forzar el cumplimiento de las determinaciones judiciales. A su vez, en el mismo ordenamiento, el Capítulo V del Título Séptimo, hace detallada referencia a la vía de apremio, que se divide en cuatro secciones:

I.- De la ejecución de la sentencia;

II.- De los embargos;

III.- De los remates; y

IV.- De la ejecución de las sentencias y demás resoluciones dictadas por los tribunales y jueces de los Estados y del extranjero.

Es importante señalar la diferencia de vía de apremio y medios de apremio, ya que la denominación vía de apremio engloba las diversas especies, como son: ejecución, cumplimiento y reconocimiento de las resoluciones judiciales. En cambio, medios de apremio son, como se mencionó, medidas que utilizan los juzgadores para que se cumplan sus determinaciones.

La palabra “vía”, en su origen latino, significaba única y exclusivamente “camino”. En la actualidad, sus acepciones se han multiplicado, pero es frecuente su empleo como sinónimo de “procedimiento”. Por tanto, es el camino o procedimiento que ha de seguirse para llegar a un objetivo determinado.

La expresión “apremio” equivale a la acción de apremio y significa que se estrecha para la realización de algo. En su típico significativo forense, el apremio es el mandamiento del juzgador que obliga al cumplimiento de una conducta ordenada. En consecuencia, la vía de apremio, en su acepción gramatical forense, alude al procedimiento

que ha de seguirse para obligar al cumplimiento de una conducta ordenada en una sentencia, en un auto, en una interlocutoria, en un convenio aprobado judicialmente o en un laudo arbitral.

El cumplimiento de una conducta ordenada puede ser voluntario o forzoso. Al voluntario se le da la denominación procesal de “ejecución”. Al forzoso se le da la denominación procesal de “ejecución”. La expresión cumplimiento es la acción de cumplir. El verbo cumplir, del latín “cumplire”, en la acepción forense, es acatar lo ordenado en la determinación jurisdiccional.

En el vocabulario forense, la palabra “ejecutar” o la voz “ejecución” se emplea cuando se presiona al sujeto obligado al cumplimiento forzado de la conducta debida.

“No obstante que, pudieran emplearse indistintamente, desde el ángulo gramatical, las expresiones cumplimiento y ejecución para aludir al acatamiento voluntario o forzoso de una resolución judicial, se ha llegado a considerar que la palabra cumplimiento se refiere al acatamiento forzado. Lo más correcto, gramaticalmente estimado, es mencionar al adjetivo calificativo y de esa manera aludir a la ejecución o al cumplimiento y agregar: forzoso o voluntario”.¹⁹

¹⁹ Carlos Arellano García. Derecho Procesal Civil, p. 572

Así, respecto de las determinaciones judiciales que deben hacerse efectivas, cabe hablar de su cumplimiento voluntario cuando la parte obligada por la resolución se ciñe a las obligaciones derivadas de la sentencia; de su ejecución forzosa cuando se sigue un procedimiento en el que interviene el juzgador para coaccionar al acatamiento de los deberes emergidos de la sentencia.

3.1.1 Concepto de vía de apremio.

El maestro Rafael de Pina considera que la ejecución es “la realización del contenido de la sentencia por el procedimiento de apremio, en los casos en que no sea cumplida voluntariamente. La ejecución de la sentencia, por consiguiente, no es necesaria en aquellos casos en que el condenado de satisfacción a su contenido de manera voluntaria”.²⁰

El procesalista Cipriano Gómez Lara señala que la ejecución es. “Una consecuencia probable de todo tipo de proceso. En términos generales debe entenderse por ejecución la materialización de lo ordenado por el tribunal a efecto de que se tenga cumplimiento en la realidad, en lo fáctico, lo establecido en la sentencia. No todas las sentencias ameritan una fase de ejecución forzosa: por una parte existen resoluciones que no pueden ejecutarse ni dan materia para

²⁰ Rafael de Pina. Diccionario de Derecho, p. 199.

ello; por otra, cuando la sentencia contiene un mandato que incluye realización de conducta, es decir, una condena, el destinatario de ella puede acatarla voluntariamente y no habrá necesidad de ejecutar, o bien, independientemente de la resistencia o anuencia del obligado, puede presentarse una imposibilidad material para ejecutar, insolvencia absoluta del deudor, con lo que tampoco se presentará la ejecución por inútil e ineficaz²¹.

En los conceptos antes descritos de ejecución de sentencias, se alude a dos supuestos que se confrontan en el terreno pragmático de la eficacia de la sentencia:

a) El cumplimiento voluntario de la sentencia en aquellos casos en que el sujeto se ajusta a los lineamientos previstos en el fallo;

b) El acatamiento forzado, la ejecución coactiva, el cumplimiento forzado de la conducta debida, a virtud de la falta de cumplimiento voluntario.

En la ejecución forzada, el obligado por la sentencia ha incurrido en una hipótesis de incumplimiento que abre todo un proceso que se

²¹ Cipriano Gómez Lara, Derecho Procesal Civil, p. 235

orienta a la obtención forzada de la conducta debida, a ésto se le denomina “ejecución forzada de la sentencia”.

En cuestión terminológica, el maestro Rafael de Pina determina que, en términos generales, el apremio es la “actividad judicial destinada a hacer efectivo coactivamente al mandato contenido en una resolución del juez o tribunal, que es desobedecida por el destinatario”²².

Si comparamos el concepto de ejecución forzada de una sentencia con la noción de apremio, encontramos similitud, pues en ambos casos se parte del supuesto de incumplimiento voluntario con un fallo jurisdiccional. Por tanto, hay indudable equivalencia entre “apremio” y “ejecución forzada” respecto de resoluciones jurisdiccionales.

Por lo que hace a la palabra vía, la considera el mismo maestro Rafael de Pina como sinónimo de “procedimiento judicial”.²³

Por tanto, si hablamos de vía de apremio hemos de entender el procedimiento judicial que tiende a la obtención de la efectividad del mandato contenido en una resolución jurisdiccional, cuando hay desobediencia del destinatario.

22 Rafael de Pina. *op. cit.*, p. 83.

23 *Ibid.* p. 371

Los eminentes procesalistas José Castillo Larrañaga y Rafael de Pina enfocan posibilidades de cumplimiento voluntario o ejecución forzada de la sentencia.

“Frente a la sentencia desfavorable, el vencido puede adoptar una de estas dos posiciones; acatar el fallo y cumplirlo voluntariamente o desobedecer el mandato contenido en la resolución. En este último caso, la falta de cumplimiento voluntario por la parte vencida abre paso a la ejecución forzosa.

La ejecución forzosa de la sentencia es una consecuencia de la naturaleza de mandato de autoridad que corresponde a toda resolución judicial, y se halla impuesta, además, para impedir, dentro de lo humanamente posible, que queden fallidas, por voluntad del vencido en juicio, las legítimas pretensiones del vencedor (que, desde luego, pueden quedar insatisfechas por causas extrañas, como por ejemplo, la insolvencia absoluta del deudor)”.²⁴

La vía de apremio es un procedimiento, puesto que hay una secuela de actos que van desde la solicitud de inicio del proceso de ejecución hasta llegar al remate y aplicación del producto del remate al pago de las prestaciones debidas:

²⁴ José Castillo Larrañaga y Rafael de Pina. Derecho Procesal Civil. p. 337.

a) Es de “derecho vigente”, porque el proceso de ejecución ha de apegarse a la ley, a la jurisprudencia, a los tratados internacionales, que contienen normas jurídicas obligatorias en una época y lugar determinados;

b) El objetivo de toda la secuela de ejecución es obtener la efectividad de lo estatuido en la determinación jurisdiccional, laudo arbitral o convenio.

c) Distinción entre las tres diversas especies de determinaciones últimas que han de llevarse a efecto:

1. Resoluciones judiciales: Estas pueden ser sentencias definitivas, sentencia interlocutorias y autos.

2. Convenios judiciales: Las partes concluyeron el proceso contencioso con un acuerdo de voluntades que, aprobado por la autoridad judicial, se convirtió en una verdadera sentencia ejecutoriada, susceptible de ejecutarse al igual que una sentencia.

3. Laudos arbitrales: Las partes sometieron sus diferencias al arbitraje. Se dictó el laudo y éste, en el terreno de la ejecución, ante el

incumplimiento voluntario, fue llevado ante el juez quien decretó su ejecución.

d) La vía de apremio parte del supuesto de desacatamiento a lo ordenado en la resolución judicial convenio o laudo arbitral. Si hay cumplimiento voluntario, ya es innecesario el procedimiento de ejecución.

El cumplimiento voluntario de las resoluciones judiciales, convenios judiciales y laudos arbitrales consiste en aquella conducta en la que el sujeto destinatario se ciñe voluntariamente a los deberes jurídicos a su cargo.

Elementos contenidos en el concepto que antecede:

a) Los fallos antes citados engendran deberes a los que han de apegarse la persona o personas destinatarias de esos deberes.

b) La sentencia precisa la existencia de tales deberes y de tales sujetos titulares de esas obligaciones.

c) Es sujeto destinatario de los deberes emanados de un fallo, convenio o laudo, aquel que tiene tal carácter según lo dispuesto en la resolución, convenio o laudo de que se trate.

d) El apego de los deberes es voluntario. El sujeto pasivo de la sentencia, en uso de su libre albedrío se conduce con estricto apego a lo establecido a su cargo en la sentencia.

La ejecución forzada es la institución jurídica en cuya virtud, el órgano jurisdiccional competente, por sí solo o auxiliado por el órgano administrativo competente, toma todas las medidas necesarias para coaccionar al sujeto pasivo de la resolución judicial convenio judicial o laudo arbitral, a la realización de la conducta debida, en el supuesto incumplimiento.

3.2 PRINCIPIOS QUE RIGEN LA EJECUCIÓN DE SENTENCIA.

Los principios que rigen la ejecución de las sentencias son múltiples y están dados en nuestro sistema por los artículos del 500 al 533 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Cuando la sentencia no se cumple voluntariamente por el obligado, se abre paso a la ejecución forzosa o "vía de apremio". Cuyos principios fundamentales analizamos a continuación.

3.2.1 Oportunidad para el cumplimiento voluntario.

Antes de que se inicie el procedimiento para coaccionar el cumplimiento forzado de la conducta debida, ha de darse clara oportunidad al destinatario de la sentencia para acatarla.

Esa oportunidad ha menester de que se haya precisado plenamente el deber que ha de cumplirse y que haya transcurrido un plazo prudente en el que se pueda haber cumplido por conocerse ese deber. La expresada oportunidad está prevista en el numeral 506 del citado Código Procesal de la Materia, el cual reza:

“Cuando se pida la ejecución de sentencia, el juez señalará al deudor el término improrrogable de cinco días para que la cumpla si en ella se hubiere fijado algún término para ese efecto”.

En consecuencia, antes de solicitar el empleo de medios coactivos para obtener el cumplimiento forzado de una sentencia, ha de empezarse por pedir el señalamiento de un término para que el obligado por la sentencia proceda su cumplimiento voluntario.

3.2.2 Inmunidad de Jurisdicción.

El juzgador tiene aptitud para tomar medidas coactivas, tendientes a la efectividad de la resolución judicial dentro de su

circunstanciación geográfica y tendrá que solicitar la ayuda judicial cuando carezca de esa competencia territorial directa. Tal ayuda judicial solicitada por un juez requirente a otro juez requerido, necesita la formulación del correspondiente exhorto que contenga las inserciones necesarias y se proporciona ese auxilio jurisdiccional para efecto de ejecución de sentencias, por así permitirlo las disposiciones legales que rigen al juez requerido.

Sobre el particular, dispone el precepto 599 del multicitado Código.

“El juez ejecutor que reciba exhorto con las inserciones necesarias, conforme a derecho para la ejecución de una sentencia u otra resolución judicial, cumplirá con lo que dispone el juez requirente, siempre que lo que haya de ejecutarse no fuere contrario a las leyes del Distrito Federal”.

3.2.3 La fuerza pública depende del Poder Ejecutivo.

El Poder Judicial es el encargado de la dicción del derecho, en los casos de situaciones controvertidas; pero, es al Poder Ejecutivo al que se le dan los medios materiales para usar la fuerza pública. Por tanto, si el Poder Judicial, requiere de la fuerza pública para coaccionar al

cumplimiento de sus determinaciones requerirá solicitar la ayuda del Poder Ejecutivo y éste tendrá la obligación de proporcionarla si no hubiere inconveniente legal para ello.

El auxilio que el Poder Ejecutivo debe prestar al Poder Judicial está previsto en el artículo 89, fracción XII de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

“Las facultades y obligaciones del Presidente, son las siguientes:

... XII. Facilitar al Poder Judicial los auxilios que necesite para el ejercicio expedito de sus funciones”.

3.2.4 Instancia de parte.

La instancia de parte procederá por los interesados, ésto es, si no hay promoción de parte con tendencia a la iniciación del proceso de ejecución, el juzgador carece de facultades para actuar oficiosamente.

La conformación de las anteriores aseveraciones la encontramos en el ordinal 500 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

“Procede la vía de apremio a instancia de parte, siempre que se trate de la ejecución de una sentencia o de un convenio celebrado en el juicio, ya sea por las partes o por terceros que hayan venido al juicio por cualquier motivo que sea”.

3.2.5 Intermediación Judicial.

La injerencia del Estado, a través del Poder Judicial, respecto a las controversias entre los particulares, no cesa al dictarse la resolución definitiva, que adquiere la calidad de cosa juzgada, sino que tal intervención jurisdiccional es llevada hasta sus últimas consecuencias, siendo a cargo de la autoridad estatal velar por la eficacia de las sentencias mediante la instauración del procedimiento de ejecución correspondiente.

Tiene por tanto, plena vigencia el artículo 17 Constitucional, que en lo substancial establece que ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho. Los tribunales estarán expeditos para administrar justicia en los plazos y términos que fije la ley; su servicio será gratuito, quedando en consecuencia, prohibidas las costas judiciales.

Si el juzgador competente para llevar a cabo el procedimiento de ejecución, se abstuviera de actuar en perjuicio del solicitante,

procedería el amparo por la violación del numeral 17 Constitucional. El órgano jurisdiccional no cumplirá con el deber constitucional a su cargo, si después de haber decidido un caso controvertido, se abstuviera de proceder conforme a los cánones que rigen la ejecución que se le solicita.

3.2.6 Opción de procedimiento de ejecución.

La persona que deduce derechos del contenido de una resolución judicial o de un convenio celebrado en juicio que ha sido elevado a la calidad de cosa juzgada, puede seguir el procedimiento que previene el capítulo correspondiente a la vía de apremio, preconizado por el precepto legal 500 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

Independientemente de esa posibilidad, el mismo ordenamiento procesal le otorga la facultad de promover nuevo juicio para el ejercicio de la facultad de obtener la ejecución forzada. A este respecto, dispone el artículo 505 del Código citado:

“La ejecución de las sentencias y convenios en la vía ejecutiva, se efectuará conforme a las reglas generales de los juicios ejecutivos”.

A su vez, el diverso ordinal 444 del mismo Código señala:

“Las sentencias que causen ejecutoria y los convenios judiciales, los convenios celebrados ante la Procuraduría Federal del Consumidor, los laudos que emita la propia Procuraduría y los laudos o juicios de contadores, motivará ejecución, si el interesado no intentare la vía de apremio”.

3.2.7 Límites a la ejecución.

Si bien el legislador propende a la efectividad de lo estatuido en la sentencia o convenio judicial, mediante diversas fórmulas que comprende la vía de apremio, existen ciertos límites irrebasables que se fincan al juzgador que decreta las medidas de ejecución. Entre esos límites podemos señalar:

I.- El artículo 17 constitucional establece en su último párrafo:

“... Nadie puede ser apisionado por deudas de carácter puramente civil”.

Tal regla constitucional ha de ser respetada por todo juzgador y, a su vez, la autoridad administrativa no puede prestar auxilio fuera de los límites establecidos por la Carta Magna.

II.- El precepto 544 del aludido Código Procesal de la Materia, señala los bienes que se exceptúan de embargo, entre los que se incluyen: los bienes que constituyen el patrimonio de familia, el lecho cotidiano, los vestidos y los muebles del uso ordinario del deudor, de su cónyuge o de sus hijos, no siendo de lujo a juicio del juez; los instrumentos, aparatos y útiles necesarios para el arte u oficio a que el deudor esté dedicado; la maquinaria, instrumentos y animales propios para el cultivo agrícola, en cuanto fueren necesarias para el servicio de la finca a que estén destinados, a juicio del juez. A cuyo efecto oirá el informe de un perito nombrado por él; los libros, aparatos, instrumentos y útiles de las personas que ejerzan o se dediquen al estudio de profesiones liberales; las armas y caballos que los militares en servicio activo usen; los efectos, maquinaria e instrumentos propios para el fomento y giro de las negociaciones mercantiles o industriales, en cuanto fueren necesarias para su servicio y movimiento, a juicio del juez, a cuyo efecto oirá el dictamen de un perito nombrado por él; las mieses antes de ser cosechadas, pero no los derechos sobre las siembras; el derecho de usufructo, pero no los frutos de éste; los derechos de uso y habitación; las servidumbres, a no ser que se embargue el fundo a cuyo favor están constituidas, excepto las de aguas, que se embarguen independientemente; la renta vitalicia; los sueldos y el salario de los trabajadores en los términos que establece la Ley federal del Trabajo; las asignaciones de los pensionistas del erario; los ejidos de los pueblos y la parcela individual que en su fraccionamiento haya correspondido a cada ejidatario.

III.- El numeral 545 del citado ordenamiento adjetivo, permite el derecho que se respete el derecho a percibir alimentos:

“El deudor sujeto a patria potestad o a tutela, el que estuviere físicamente impedido para trabajar y el que sin culpa carezca de bienes o de profesión u oficio, tendrá alimentos que el juez fijará, atendidas la importancia de la demanda y de los bienes y las circunstancias del demandado”.

3.3 JUICIO EJECUTIVO Y VÍA DE APREMIO.

La distinción entre el juicio ejecutivo y la vía de apremio responde a la estructura de nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, en donde establece que el juicio ejecutivo tiene una íntima relación con la vía de apremio, porque ésta es una vía ejecutiva precisamente, es vía de ejecución, y el juicio es ejecutivo.

Para poder explicar la relación íntima que hay entre los dos procedimientos debemos observar lo que señala el artículo 444 del Código de referencia, que concede al ejecutante la opción de proceder por la vía de apremio o al juicio ejecutivo. Este juicio ejecutivo se basa en una sentencia, en un convenio, en un laudo o en juicio de contadores. En vez de irse a la vía de apremio, se elige el juicio ejecutivo; como puede apreciarse, la diferencia es una mera opción de

vías. La vía de apremio como ya se analizó anteriormente, es la forma normal de ejecutar la sentencia. Ya con una sentencia, podemos ir a un segundo juicio, que es el juicio ejecutivo.

“El juicio ejecutivo se ha calificado como un proceso en el que está alterado el orden normal de las etapas. Está alterado este orden porque primero debería estar la fase llamada de conocimiento y después la fase de ejecución, y aquí las fases están invertidas, ya que primero se ejecuta y después se conoce. Es necesario que exista un título ejecutivo para que pueda haber juicio ejecutivo. El título ejecutivo es un elemento preconstitutivo de prueba, que deja una evidencia que permite al tribunal o al juez despachar una ejecución,. La cual tendrá carácter de provisional, porque dependerá de lo que diga la sentencia que, en este juicio ejecutivo, va a calificar la procedencia y la fundamentación de la ejecución”.²⁵

Como podemos observar, éstas dos vías no son otra cosa que la ejecución forzada de la sentencia misma. Sus diferencias específicas de forma, con el juicio ejecutivo son:

1.- El juicio ejecutivo es un proceso, la vía de apremio es sólo procedimiento.

²⁵ Cipriano Gómez Lara. Derecho Procesal Civil. p. 237

2.- Es característico del juicio ejecutivo que se requiere de pago al demandado, y no haciéndole se procede al embargo de bienes, lo que no pasa en la ejecución de sentencias, aún cuando en uno y otro caso el secuestro de bienes debe sujetarse a lo ordenado en el artículo 536 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal:

a) Que sólo en la posibilidad de que el deudor no señale bienes puede hacerlo el acreedor o su representante, y

b) Observar el orden de preferencia de los bienes embargables, por cuanto a la facilidad de su conversión en numerario.

3.- A través del proceso ejecutivo se esclarece el derecho del actor y, en su caso, se condena el demandado al pago de las prestaciones reclamadas. Contrariamente a lo que ocurre en la ejecución de la sentencia en que se trata ya de hacer efectivo el derecho judicialmente reconocido a favor del pretensor.

3.4 PRESUPUESTOS DE LA EJECUCIÓN DE SENTENCIA.

“Si por el curso lógico y natural de los hechos propios del ejercicio de la jurisdicción, culminado en el fallo, debe considerarse proseguido a través de la ejecución de la sentencia, para que el o los

pronunciamientos contenidos en la misma adquieran la objetividad apetecida y necesaria, es jurídicamente elemental que en torno a la resolución que se ejecuta convergen garantías de que, aún vencida, la parte demandada conserva derechos de tales circunstancias y requisitos asciende en la ley procesal a la categoría de presupuestos de la ejecución”.²⁶

El primer párrafo del ordinal 501 del Código, previene:

“La ejecución de sentencia que haya causado ejecutoria o que deba llevarse adelante por estar otorgada ya la fianza correspondiente, se hará por el juez que hubiere conocido del negocio en primera instancia”.

Los presupuestos de la ejecución de la sentencia son:

1. Que la sentencia sea de condena.

2. Es requisito de la ejecución de una sentencia que la misma sea ejecutoria, ésto es, que se trate de una sentencia firme por no adquirir ningún recurso.

²⁶ Alfredo Domínguez del Río. Compendio Teórico-Práctico de Derecho Procesal Civil. p.318

3. Que en el supuesto de haber sido impugnada la sentencia, al recurso de apelación se haya admitido contra ella en el sólo efecto devolutivo.

4. Que quien pida esa ejecución esté legitimado para ello.

5. Que el obligado se resista o no pueda cumplir exactamente con lo que se le ordena.

6. Tratándose de ejecuciones de carácter económico, que exista un patrimonio ejecutable sobre el cual llevar a cabo la ejecución (solventía del deudor).

7. Que si se trata de la ejecución de la sentencia pronunciada por alguna entidad federativa de nuestro país la misma no contenga nada que fuere contrario a las leyes del Distrito Federal. La sentencia que se trate de ejecutar debe reunir las condiciones señaladas en el artículo 602 del Código adjetivo:

I. Que versen sobre cantidad líquida o cosa determinada individualmente;

II.- Que si se trataren de derechos reales sobre inmuebles o de bienes inmuebles ubicados en el Distrito Federal, fueren conforme a las leyes del lugar;

III. Si tratándose de derechos personales o del estado civil, la persona condenada se sometió expresamente o por razón de domicilio a la justicia que la pronunció.

IV. Siempre que la parte condenada haya sido emplazada personalmente para concurrir al juicio.

8. Que, a nivel internacional, se contraiga la ejecución a una sentencia dictada por un Tribunal Extranjero, su fuerza ejecutiva responde a lo establecido en el tratado correspondiente o en su defecto a la reciprocidad entre los países.

3.5 EJECUCIÓN PROVISIONAL Y EJECUCIÓN DEFINITIVA.

En ambas figuras militan el principio o elemento que se persigue y se trata de la ejecución, es decir, de consumir mediata o inmediatamente un derecho.

En una forma concreta se podría decir que la ejecución provisional la encontramos:

a) En las medidas precautorias,

b) En los embargos emanados de los juicios ejecutivos, y

c) En ejecución de sentencias en contra de los cuales se tramite una apelación que haya sido admitida en el sólo efecto devolutivo.

La ejecución definitiva se limita entonces a la derivada de una sentencia firme contra la que no cabe ya recurso ni medio de impugnación ninguno.

3.6 JUICIO ESPECIAL.

Con motivo de la promulgación y entrada en vigor del Decreto de 7 de febrero de 1985, mediante el cual se reformaron diversas disposiciones en materia de arrendamiento de viviendas, se hizo necesaria la creación de tribunales especiales que conocieran de la materia así como la creación y reglamentación de un procedimiento especial para la solución de las controversias sobre arrendamiento.

Por tal motivo se reformó la Ley Orgánica de los Tribunales de Justicia del Fuero Común, publicada el 29 de enero de 1969, en su sección tercera, para la creación de los Juzgados del Arrendamiento Inmobiliario. Dichos órganos conocen de las controversias que se susciten en materia de arrendamiento de inmuebles.

Desde la creación de los juzgados de arrendamiento, observamos deficiencias en la legislación objetiva y sustantiva y el funcionamiento

de los mismos, los cuales se encuentran saturados de juicios y carecen de los medios indispensables para impartir justicia pronta y expedita. La legislación procesal en la materia permite la existencia de prácticas desleales y carentes de ética jurídica que dilatan y entorpecen el procedimiento judicial, ocasionando perjuicios entre los contendientes.

A continuación analizaremos algunos aspectos que considero influyen en forma directa en el procedimiento y que retardan el trámite y la solución de las controversias.

3.6.1 Brevedad.

Señala la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, en su artículo 17, lo siguiente:

“Ninguna persona podrá hacerse justicia por sí misma, ni ejercer violencia para reclamar su derecho.

Toda persona tiene derecho a que se le administre justicia por tribunales que estarán expeditos para impartirla en los plazos y términos que fijen las leyes, emitiendo sus resoluciones de manera pronta, completa e imparcial...”.

Todo procedimiento judicial debe tramitarse en los principios establecidos en el numeral 17 Constitucional. Lamentablemente en los

tribunales mexicanos y en particular en los Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario, la justicia no sólo no es pronta, sino en todas las instancias judiciales y más aun cuando una sentencia se va a ejecutar, ya que el demandado utiliza vicios para evitar poder llevarla a cabo y ésto ocasiona más tiempo y dinero.

El principio de la economía procesal, según el cual el proceso se ha de desarrollar con la mayor economía de tiempo, energía y costo, obedeciendo a las circunstancias de cada caso, es violado frecuentemente por nuestros tribunales.

De igual forma, el principio de la eficacia procesal, según el cual el proceso no debe producirse con perjuicio de quien se ve en la necesidad de promoverlo para ejercitar sus derechos o acudir a él para defensa de los mismos, es igualmente violado por nuestros tribunales, especialmente notorio en los casos del arrendamiento inmobiliario.

De todas las máximas jurídicas que determinan lo que sería el proceso ideal, ninguna es tan honda y tan profundamente violada en la práctica como ésta; basta tramitar en ella una diligencia o llevar la ejecución de una sentencia de un lanzamiento o cualquier controversia para apreciar que los procesos resultan dilatados y costosos y en gran medida ineficaces.

De acuerdo al principio de la economía procesal, el proceso debe ser tal, que las partes contendientes realicen mediante él, plenamente sus derechos. Debe atenderse de un modo especial a compensar la pérdida de tiempo que implica todo procedimiento; la duración del mismo debe darse estrictamente en los plazos y términos que fijen las leyes y los tribunales deben emitir sus resoluciones o llevar a cabo alguna diligencia de manera pronta de acuerdo al espíritu y mandato constitucional.

Por tal motivo, es necesario la creación de mecanismos para la diligenciación de las controversias de arrendamiento, debiendo tener por objeto solucionar de manera rápida y oportuna y no convertirse en una herramienta al servicio de intereses ajenos a la litis y como medio para desvirtuar la aplicación de la justicia.

Al respecto de la falta de brevedad y la excesiva lentitud que se presentan en todo el sistema judicial mexicano, reproduciremos algunas opiniones de prestigiados estudiosos del Derecho:

Señala el tratadista Carlos Arellano García lo siguiente:

“los ideales de los hombres que hicieron la revolución y que se tradujeron en buenos deseos plasmados en el texto del documento supremo se han visto frustrados, pues a pesar de las buenas

intenciones y esfuerzos de los gobiernos emanados de la revolución, no se ha logrado hasta la fecha, que a la justicia federal y local, resuelve dentro de los plazos y términos que fija la ley".²⁷

El procesalista Roberto Medina Pasquel, opina al respecto:

"Vemos, no ya renacidos, sino adultamente desarrollados los viejos problemas de la época postrevolucionaria, los tribunales no están expeditos para administrar justicia; ésta no sólo no es pronta sino ilegítimamente lenta, lentísima".²⁸

La permanencia de una situación tan negativa el cumplimiento de uno de los postulados de la Revolución Mexicana constituye un atentado que debe desaparecer, para que algún día podamos afirmar que la promesa de una justicia expedita ha dejado de ser un lejano ideal, para convertirse en una resplandeciente realidad. Tengamos presente, que precisamente es la lentitud y la falta de mecanismos para cumplimentar resoluciones de las controversias en materia de arrendamiento la que en gran parte ha desalentado la inversión de capitales en este sector; resulta lastimoso observar el grado de corrupción que caracterizan el litigio de este tipo de juicios.

²⁷ Arellano García Carlos. Práctica Jurídica. p. 485

²⁸ Medina Pasquel Roberto. Revista de la Facultad de Derecho de México, p.p. 11 y

Por lo tanto, consideramos como uno de los objetivos fundamentales de nuestros tribunales observar la Carga Magna para que, impartiendo justicia pronta y expedita, se realice la tutela de las garantías de los gobernados. Si los órganos jurisdiccionales se encuentran imposibilitados, por exceso de trabajo, para restaurar al demandante que comparecen ante ellos, en el disfrute de sus derechos, no solamente hacen ineficaz el sistema de tutela constitucional sino que conculcan la garantía de justicia expedita del artículo 17 de nuestra Constitución Política.

La lentitud y el rango manifiesto en nuestros tribunales de arrendamiento y en los de todas las materias debería engendrar responsabilidad por parte de los encargados de la administración de la justicia. La lentitud y las irregularidades originan que muchos de los negocios de los particulares no tengan la fluidez necesaria y que, en algunos casos, éstos se abstengan de celebrar transacciones y llevar a cabo inversiones ante el temor de verse envueltos en viciados procedimientos judiciales.

La falta de seguridad en la eficacia y prontitud del sistema judicial en materia de arrendamiento de viviendas, ha sido uno de los factores que han desalentado de manera alarmante la inversión de capitales en la construcción de viviendas para casa habitación. A esto hay que añadir las dificultades con las que se encuentra el actor para

ejecutar una sentencia de lanzamiento, ya que en la práctica no se le presta el auxilio de la fuerza pública y frecuentemente queda expuesto a los ataques populares organizados.

3.6.2 Juicio de desahucio

La idea del legislador de crear un procedimiento, como lo es el juicio especial de desahucio, para ventilar las controversias que versen sobre arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación a que se refiere el Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

En el procedimiento del juicio especial de desahucio la demanda de desocupación debe fundarse en la falta de pago de dos o más mensualidades, y se acompañará con el contrato escrito del arrendamiento. Presentada la demanda con el documento o la justificación correspondiente, dictará el juez auto mandando requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique con el recibo correspondiente estar al corriente en el pago de las rentas, y no haciéndolo se le prevenga dentro de treinta días, si la finca sirve de habitación, o dentro de cuarenta si sirve para giro mercantil o industrial, o dentro de noventa si fuere rústica, para que procesa a desocuparla, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa, y asimismo emplazándole para que dentro del término de nueve días oponga las excepciones que tuviere.

Si el demandado opone excepciones, se mandará dar vista al actor, citándose para audiencia de pruebas y alegatos, debiendo efectuarse dicha diligencia antes del vencimiento del término fijado para el lanzamiento.

La sentencia que decrete el desahucio será apelable en el efecto devolutivo; la que lo niegue será recurrible en ambos efectos.

El juicio especial de desahucio tiene como finalidad el de llegar al desalojo de la finca o departamento por medio del lanzamiento; si el arrendatario no se presta a cumplir el fallo voluntariamente, su ejecución será forzosa, y podrá ordenarse el rompimiento de la cerradura de la puerta si fuere necesario.

Lamentablemente, en la práctica dicho juicio, a pesar de que es muy tardío, no se cumple la ejecución de la sentencia, cuando se trata de lanzamiento, como ya se ha mencionado. Es por eso que en base a los problemas antes expuestos, proponemos la necesidad de crear mecanismos más enérgicos de los que señala la ley; para que se puedan llevar a cabo todas las actuaciones judiciales sin la intervención de personas extrañas al juicio, en donde el juzgador dicte los medios de apremio necesarios a efecto de que se ejecuten las sentencias sin trabas o dificultades, con las que se enfrenta el actor o, en su caso, el propio actuario en representación de la ley.

3.7 MEDIOS DE APREMIO

Debe de entenderse por medio de apremio aquel tipo de providencia que el juez o tribunal están en posibilidad de dictar para que otras diversas determinaciones antes dadas, por el propio juez, se hagan cumplir. Es decir, que el medio de apremio implica que el obligado a cumplir o a observar determinada conducta, en virtud de un mandamiento del tribunal se resista sin legitimación a ello. Entonces el juez o tribunal pueden emplear los diversos medios de apremio que la ley autoriza precisamente para forzar el obligado al cumplimiento de la determinación que se hubiere dictado.

Indudablemente que el medio de apremio es una de las formas en que el tribunal tiene la potestad o el imperio precisamente para hacer cumplir las resoluciones que ha dictado; de ahí que se derive la consecuencia evidente de que se trata de un acto de naturaleza ejecutiva; es decir, de dictar medios de apremio es un ejemplo claro y evidente del ejercicio de la potestad de los órganos jurisdiccionales para obligar a las partes o terceros a que se cumplan sus determinaciones; en efecto, al destinatario de un medio de apremio puede ser, no sólo uno de los litigantes, sino también algún abogado, o bien un tercero, ya sea éste, por ejemplo, un perito o un testigo.

Nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito federal establece que los jueces, para hacer cumplir sus determinaciones,

pueden emplear cualquiera de los siguientes medios de apremio que juzguen eficaz:

a) La multa,

b) El auxilio de la fuerza pública y la fractura de cerraduras si fuere necesario.

c) El cateo por orden escrita,

d) El arresto hasta por treinta y seis horas.

Como puede verse de los anteriores casos de medios de apremio autorizados por la ley, en todos los casos debe suponerse, una actitud de resistencia, de incumplimiento por parte del destinatario de una orden. Si un testigo, por ejemplo, se niega a comparecer al tribunal para rendir su testimonio, entonces puede ser obligado a hacerlo, utilizando el tribunal los diversos medios de apremio que han quedado señalados, inclusive, hasta el caso de tener que presentar ante la autoridad a dicho testigo, haciendo uso de la fuerza pública. Otro caso evidente, y que se presenta con determinada frecuencia en los

tribunales, es el rompimiento de cerraduras, parece un ejemplo claro del significado y trascendencia del medio de apremio; en efecto, si alguien, para evitar el desarrollo de una diligencia judicial, llega al extremo de cerrar con candado y chapas las puertas de acceso al lugar donde la diligencia debe desenvolverse, entonces es evidente que ante esa resistencia del particular, el órgano jurisdiccional estatal ordenará que se fracturen las cerraduras y las chapas respectivas.

Es evidente que si estos medios de apremio no existieren o no fueren eficaces, los particulares de mala fe fácilmente podrían evadir el cumplimiento de los mandatos de la autoridad judicial.

3.8 CORRECCIONES DISCIPLINARIAS.

Las correcciones disciplinarias constituyen también un ejemplo de la potestad, del imperio, del tribunal, sólo que esta potestad o este imperio, en la corrección disciplinaria, tiene un objetivo y finalidad diferente, diverso de aquél que se persigue a través del medio de apremio. Si en el medio de apremio la finalidad es que las resoluciones del tribunal puedan hacerse cumplir aún en contra de la voluntad de los obligados, en la corrección disciplinaria el objetivo que se persigue radica en mantener el buen orden y en hacer que los litigantes, los terceros, inclusive cualquier particular o los mismos subordinados, le

guarden al titular del órgano jurisdiccional el respeto y la consideración que en un funcionario de su categoría y jerarquía deben tener.

Por ello entonces, la corrección disciplinaria es una medida que adopta el tribunal cuando algún litigante, tercero, o subordinado asume actitudes que implican el rompimiento de ese buen orden que debe prevalecer en el desarrollo de las actuaciones judiciales o que se quebranta el respeto y consideración que se deben al tribunal, a sus titulares, o bien ese respeto y esa consideración que deben también guardarse y tenerse entre las partes o entre los particulares que asisten a algún tipo de diligencia judicial.

La legislación procesal civil del Distrito federal también contempla reglamentadas las correcciones disciplinarias disponiendo que los jueces y magistrados tiene el deber de mantener el buen orden y exigir que se les guarde el respeto y la consideración debida, corrigiendo en el acto las faltas que se cometieron con multas que varían sus montos de acuerdo con la jerarquía del tribunal; además, los jueces y magistrados también pueden usar el auxilio de la fuerza pública, cuando ese buen orden se quebrante o cuando no se les guarden las consideraciones y el respeto debidos. Además, pueden hacer uso de apercibimientos, amonestaciones, multas y sus pensiones que no excedan de un mes, a sus subalternos. Así lo establecen los artículos 61 y 62 del Código invocado.

En este aspecto de las correcciones disciplinarias también es muy conveniente dejar asentado que la eficacia de las misma, su estricto cumplimiento y aplicación por quien deba hacer todo ésto, constituyen una garantía de que la majestad del tribunal y de sus miembros no se verá alterada por esas groseras, irrespetuosas o irreverentes actitudes de los litigantes, de las personas o de los terceros que asisten a las diligencias judiciales, Cabe advertir que el propio código en el ordinal 63 señala la posibilidad de que la persona quien se la haya impuesto una corrección disciplinaria puede pedir al juez que la oiga en justicia; el cual deberá oír a esa persona dentro del tercer día en que le solicite tal audiencia y en ella resolverá lo conducente.

Si bien las leyes se han referido en forma especial a las correcciones disciplinarias como aquellas medidas correctivas que puede tomar el tribunal contra el personal subordinado, por falta en el desempeño de las actividades propias de dicho personal, lo cierto es que la corrección disciplinaria se enfoca hacia aquellos auxiliares dependientes del tribunal, sino también a las partes o terceros ajenos a la relación substancial; es decir, independientemente de que sea reglamentada en forma especial la manera o procedimiento para la imposición de correcciones disciplinarias a los empleados y funcionarios judiciales, también sería indispensable disciplinar a las partes, abogados y terceros a la potestad del juez, para que éste pueda conservar el buen orden del tribunal y hacer que se le tenga el respeto

y la consideración debida por todos aquéllos, que por cualquier razón o circunstancia, asistan al tribunal o trabajen en el mismo.

3.9 ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LA EJECUCIÓN DE SENTENCIAS EN EL ARRENDAMIENTO INMOBILIARIO.

Es de hacer notar que una vez analizada la problemática en relación a la brevedad de este tipo de juicios, así como las medidas enérgicas que señala nuestro Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, para hacer cumplir sus determinaciones utilizando los medios de apremio que juzguen eficaces, pero en la realidad nos demuestra que falta mucho por hacerse.

Una crítica que debe enderezarse en contra de nuestro sistema, radica que en muchas ocasiones las multas, los arrestos que las autoridades judiciales ordenan, no son eficazmente ejecutados por las autoridades administrativas que deben encargarse de cumplimentarlos. Si los medios de apremio no son aplicables eficaz y enérgicamente, los jueces, los tribunales y las autoridades judiciales en general, pierden respeto y si el particular resistente al mandato de autoridad, sabe que el medio de apremio que el juez dicte, no lo perjudicará en realidad, entonces ésto llega a propiciar lo que desgraciadamente suele suceder en nuestro medio judicial con mucha

frecuencia, es decir, que este tipo de litigantes y de particulares que lleguen a adoptar actitudes de burla irrespetuosa al ser sabedores de que los medios de apremio que los jueces emitan, no serán cumplimentadas. Por lo anterior, en este mismo orden de ideas, debe robustecerse el propósito de estructurar las mecánicas y procedimientos necesarios para que los medios de apremio que los jueces y tribunales ordenen, sean eficaz y enérgicamente cumplimentados por las autoridades de tipo administrativo.

CONCLUSIONES

1.- El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia, tanto teórico como práctico, por su reglamentación minuciosa en el Código, así como los problemas que se suscitan por su constante aplicación en la práctica.

2.- La función jurídica del arrendamiento consiste, por tanto, en conceder por parte del arrendador el uso o goce temporal de una cosa, porque en nuestro derecho se trata de una obligación de dar y la otra; es decir, el arrendatario a pagar por ese uso o goce un precio cierto.

3.- Por su interés jurídico puede afirmarse que por regla general el arrendamiento es un contrato formal, puesto que debe constar por escrito. En los arrendamientos urbanos si la renta excede de cien pesos anuales. En los arrendamientos rústicos si la renta pasare de cinco mil pesos anuales, el contrato se otorgará por escritura pública.

4.- Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de desahucio; si se hizo por tiempo indeterminado, sean de predios rústicos o urbanos, concluirán a voluntad de cualquiera de las partes contratantes, previo aviso a la otra parte, dado en forma indubitable, con dos meses de anticipación si el predio es urbano o con un año si es rústico.

5.- El desahucio es el acto procesal del órgano jurisdiccional mediante el cual se procede hacer efectiva la eficacia de la sentencia ejecutoria de condena, recaída en el juicio de dicho nombre. Es, por consiguiente, un acto de ejecución procesal sometido a los preceptos del Código de Procedimientos Civiles, dentro de la ejecución de las sentencias.

6.- La palabra sentencia se refiere al acto culminante dentro del proceso, cuando el juzgador, después de haber conocido de los hechos controvertidos, de las pruebas aportadas por las partes y de las conclusiones o alegatos que ellas han formulado, produce un fallo en donde decide lo que, en su concepto y conforme a derecho es procedente.

7.- La ejecución comprende todos los actos tendientes a hacer efectivo el derecho declarado y por ende, debe hacerla el órgano jurisdiccional que conoció en primera instancia; es decir, la ejecutoria que cita la sala confirmando, modificando o revocando la pronunciada por su inferior, debe ser ejecutada por éste. La sala no tiene facultades ejecutivas.

8.- Mediante la ejecución, que ocupa, un desacato por parte del obligado a la sentencia, al sentido de la resolución dictada, se pone andar la maquinaria estatal para que, inclusive a través de la fuerza

pública se imponga al sentido de la resolución, aún en contra de la voluntad del obligado. Si se logra su ejecución, con ello se habrá satisfecho el derecho y la pretensión, cerrándose el ciclo de las ideas, derecho-opinión, pretensión-acción-satisfacción.

9.- Llevar a efecto, en todas sus consecuencias, lo dispuesto en una sentencia, es a lo que puede denominarse, genéricamente, vía de apremio. En su típico significativo forense, el apremio es el mandamiento del juzgador que obliga al cumplimiento de una conducta ordenada.

10.- La vía de apremio es un procedimiento, puesto que hay secuela de actos que van desde la solicitud de inicio del proceso de ejecución hasta su cumplimentación.

BIBLIOGRAFIA

TEXTOS JURIDICOSCódigo Civil para el Distrito Federal.

México, SISTA, 1998.

240 pp.

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal.

México, SISTA, 1998.

186 pp.

Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

México, SISTA, 1999.

84 pp.

AGUILAR CARBAJAL, Leopoldo.

Contratos Civiles.

México, Hagtam, 1974.

196 pp.

ARELLANO GARCIA, Carlos.

Derecho Procesal Civil.

4ª. ed., México, Porrúa, 1997.

662 pp.

ARELLANO GARCIA, Carlos.

Práctica Jurídica.

México, Porrúa, 1984.

288 pp.

DE DIEGO, Clemente.

Derecho Privado Mexicano.

Madrid, 1969.

659 pp.

DE PINA, Rafael y José Castillo Larrañaga.

Derecho Procesal Civil.

22ª. ed., México, Porrúa, 1996.

546 pp.

DE PINA, Rafael.

Diccionario de Derecho.

6ª. ed., México, Porrúa, 1977.

400 pp.

DOMINGUEZ DEL RIO, Alfredo.

Compendio Teórico Práctico de Derecho Procesal Civil.

México, Porrúa, 1978.

463 pp.

GARCIA MAYNEZ, Eduardo.

Introducción al Estudio del Derecho.

5ª. ed., México, Porrúa, 1988.

342 pp.

GOMEZ LARA, Cipriano.

Teoría General del Proceso.

México, Harla, 1993.

382 pp.

MEDINA PASQUEL, Roberto.

Revista de la Facultad de Derecho.

México, 1951.

68 pp.

PALLARES, Eduardo.

Diccionario de Derecho Procesal Civil.

México, 1983.

298 pp.

OVALLE FAVELA, José.
Derecho Procesal Civil.
7ª. ed., México, Harla, 1998.
431 pp.

ROJINA VILLEGAS, Rafael.
Compendio de Derecho Civil.
México, Porrúa, 1988.
510 pp.

SANCHEZ MEDAL, Ramón.
Contratos Civiles.
3ª. ed., México, Porrúa, 1988.
280 pp.

SANCHEZ MEDAL, Ramón.
Una Nueva Legislación sobre Contratos y sobre Propiedad Urbana.
México, Porrúa, 1980.
234 pp.

ZAMORA Y VALENCIA, Miguel Angel.
Contratos Civiles.
México, Porrúa, 1989.
305 pp.